A jelen dokumentum két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában az alaptájékoztatók együttesen: Alaptájékoztató), amelyek alapján a kibocsátó kötvényprogram keretében a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetni tervezett és oda bevezetni nem tervezett kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni. A jelen Alaptájékoztató egy dokumentumban tartalmazza a tartalomjegyzéket, a Bizottságnak a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK rendelete szerinti összefoglalót, a regisztrációs okmányt, az értékpapírjegyzéket és a végleges feltételek formátumát.

Összevont Alaptájékoztató

- egységes szerkezetben a 2. számú kiegészítéssel -

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

40.000.000 euró keretösszegű

„WINGHOLDING 2016-2017. évi Kötvényprogram" elnevezésű kötvényprogramjáról

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

A kötvényprogram keretében forgalomba hozandó kötvények a szokásostól eltérő kockázatúnak minősülnek, egyrészt a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, másrészt azért, mert a kötvényprogram megvalósítása következtében a Kibocsátó hiteltartozásainak összege meghaladja a saját tőkéjének összegét. A WINGHOLDING 2016-2017. évi Kötvényprogram keretösszege, valamint a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság utolsó auditált pénzügyi beszámolója szerint fennálló hiteltartozásainak összege együttesen az utolsó auditált pénzügyi beszámoló szerint fennálló saját tőke 443,7% százalékának felel meg. A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság utolsó auditált pénzügyi beszámolójának vonatkozási dátuma: 2015. december 31.

Az Alaptájékoztató első, 2016. május 20. napján kelt változatának közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-491/2016. számú, 2016. május 30. napján kelt határozatával engedélyezte.

A jelen, egységes szerkezetű Alaptájékoztató, 2016. július 7. napján kelt változatának közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-566/2016. számú, 2016. július 13. napján kelt határozatával engedélyezte.

A Kibocsátó a jelen, egységes szerkezetű Alaptájékoztatóban a megváltozott bekezdéseket lábjegyzetek beillesztésével azonosítja. A Kibocsátó emellett külön dokumentumba foglalva is közzéteszi a változásokat.

A kiegészítés és az egységes szerkezetű alaptájékoztató kelte: 2016. július 7.

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÖSSZEFOGLALÓ 1
II. A KIBOCSÁTÓHOZ ÉS A KÖTVÉNYEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK 14
1. A KIBOCSÁTÓHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK 14
1.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok 14
1.1.1 Makrogazdasági tényezők 14
1.1.2 Adózás 14
1.1.3 Szabályozási környezet 14
1.1.4 Versenyhelyzet 14
1.1.5 Finanszírozási kockázat 14
1.1.6 Kivitelezési kockázat 14
1.1.7 Likviditási kockázat 15
1.2 A WING Csoportra jellemző kockázatok 15
1.2.1 Politikai kockázat 15
1.2.2 Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok 15
1.2.3 Nagyméretű, egyedi projektek 15
1.2.4 Bérlői kockázat 15
1.2.5 Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat 16
1.2.6 Külső beszállítóktól való függőség 16
1.2.7 Üzemeltetési kockázatok 16
1.2.8 Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai 16
1.2.9 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata 17
1.2.10 Tulajdonostárs kockázata 17
1.2.11 Céltársaságok adózási kockázata 17
1.2.12 Hatósági kockázat 17
1.2.13 A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok 17
1.2.14 Idegen források / saját tőke arány 18
2. A KÖTVÉNYEKRE VAGY A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK 18
2.1.1 Jogszabályváltozások 18
2.1.2 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása 18
2.1.3 Adószabályok változása 18
2.1.4 A Kötvények szokásostól eltérő kockázatúak 18
2.1.5 A Kötvények eszközökkel nem fedezettek 18

2.1.6 Likviditás és másodlagos piac hiánya 19
2.1.7 Piaci hozamok elmozdulása 19
2.1.8 Devizaárfolyam kockázat 19
2.1.9 A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók 19
2.1.10 A Kötvények kamatozása 19
2.1.11 Vagyoni biztosítás hiánya 20
2.1.12 Jegyzési eljárás kockázata 20
2.1.13 Az aukciós eljárás kockázata 20
2.1.14 Keretösszeg kockázata 20
III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 21
1. FELELŐS SZEMÉLYEK - FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT 21
2. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK 22
2.1 A Társaság könyvvizsgálója 22
3. KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK 22
3.1 Eredménykimutatás 22
3.2 Mérleg 24
4. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK 26
4.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok 26
4.1.1 Makrogazdasági tényezők 26
4.1.2 Adózás 26
4.1.3 Szabályozási környezet 26
4.1.4 Versenyhelyzet 26
4.1.5 Finanszírozási kockázat 26
4.1.6 Kivitelezési kockázat 26
4.1.7 Likviditási kockázat 27
4.2 A WING Csoportra jellemző kockázatok 27
4.2.1 Politikai kockázat 27
4.2.2 Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok 27
4.2.3 Nagyméretű, egyedi projektek 27
4.2.4 Bérlői kockázat 27
4.2.5 Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat 28
4.2.6 Külső beszállítóktól való függőség 28
4.2.7 Üzemeltetési kockázatok 28
4.2.8 Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai 28
4.2.9 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata 29
4.2.10 Tulajdonostárs kockázata 29
4.2.11 Céltársaságok adózási kockázata 29

4.2.12 Hatósági kockázat 29
4.2.13 A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok 29
4.2.14 Idegen források / saját tőke arány 30
5. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA 30
5.1 Általános információk 30
5.2 A Társaság stratégiája 31
5.3 A Társaság története, fejlődése és a Társaságot érintő közelmúltbeli események 32
5.4 Befektetések 40
5.4.1 **Ingatlanbefektetések** 40
5.4.2 **Befektetési portfólió** 42
5.4.3 **Fejlesztési portfólió** 46
5.4.4 **Szolgáltató leányvállalatok** 47
5.4.5 **Önálló tevékenységgel vagy közvetlen ingatlantulajdonnal nem rendelkező cégek** 48
6. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE 48
6.1 A WING Csoport fő tevékenységi területei 48
6.1.2 **Ingatlanfejlesztés** 48
6.1.3 **Ingatlanbefektetés** 50
6.1.4 **Ingatlangazdálkodás** 51
6.2 A WING Csoport legfontosabb piacai 51
A Wing Csoport legfontosabb piacai az irodapiac, az ipari ingatlanok piaca, illetve a kereskedelmi ingatlanok piaca. 51
6.2.1 **Irodapiac** 51
6.2.2 **Az ipari ingatlanok piaca** 57
6.2.3 **A kereskedelmi (retail) ingatlanok piaca** 58
6.3 WING Csoport versenyhelyzete 59
6.3.1 **Ingatlanfejlesztési piac** 59
6.3.2 **Ingatlanbefektetési piac** 60
7. A WING CSOPORT SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE 61
7.1 A WING Csoport bemutatása 61
7.2 A Társaság szervezeti felépítésének a bemutatása 62
7.3 A Leányvállalatok bemutatása 62
8. KÖZELMÚLTBELI TRENDEK A WING CSOPORT PIACAIN 95
8.1 Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése 95
8.2 Az ingatlanfejlesztési tevékenység 96
8.3 Az ingatlanbefektetések alakulása 96
9. NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS 98

10. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK 99
10.1 Társaságirányítás 99
10.1.1 Igazgatóság 99
10.1.2 **Felügyelőbizottság** 101
10.2 Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek összeférhetetlensége 102
11. TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT 102
11.1 Felügyelőbizottság és auditbizottság 102
11.2 A belső kontrollok rendszere 103
12. A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE 103
12.1 Tőkerészesedéssel vagy szavazati joggal rendelkező személyek 103
12.2 Részvényesek eltérő szavazati jogai 104
12.3 A Társaság felett közvetett vagy közvetlen tulajdonosi, illetve ellenőrzési jogot gyakorlók bemutatása 104
12.4 A Társaság feletti ellenőrzés módosulásához vezető megállapodások bemutatása 104
13. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK 105
HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK 105
A WING Csoport által indított bírósági, választottbírósági, illetve hatósági kötelezési eljárások 105
A WING Csoport által indítandó bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárások 106
A WING Csoporttal szemben indított bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárások 106
A WING Csoporttal szemben esetlegesen megindításra kerülő bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárások 107
14. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK 108
14.1 Részvénytőke 108
14.2 A Kibocsátó alapszabálya 108
14.3 További kiegészítő információk 108
15. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK 109
16. HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT 110
16.1 Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképzettségét és adott esetben a kibocsátóban lévő jelentős érdekeltségeit. 110
16.2 Amennyiben az információ harmadik féltől származik, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. 110
17. MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK 111

IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK 112

1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT 112

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK 113

2.1. A Kötvényekkel kapcsolatos kockázatok 113

3. LÉNYEGES INFORMÁCIÓK 115

3.1. A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltségei 115

3.2. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása 115

4. A KÖTVÉNYEKRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK 116

4.1. Az eladásra felajánlott/bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám) és más értékpapír-azonosító számokat is 116

4.2. Az értékpapírok kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok 117

4.3. Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre szólnak és dematerializált formában készültek-e, továbbá a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe 117

4.4. A kibocsátás pénzneme 118

4.5. Az eladásra felajánlott/kereskedésre bevezetett értékpapírok sorrendisége 118

4.6. Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást 118

4.6.1 A Kötvénytulajdonos jogai 118

4.6.2 A Kötvénytulajdonos, a Kötvény megszerzése és átruházása, valamint ezek korlátai 119

4.6.3 A Kötvényekkel kapcsolatos értesítések 120

4.6.4 Irányadó jog és illetékesség 120

4.6.5 Általános munkanap-szabály 120

4.7. A névleges kamatláb és a fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések 121

4.7.1 A Kötvények fajtái a kamat/hozam számítása szerint 121

4.7.2 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) 121

4.7.3 A Változó Kamatozású Kötvények kamatai (a névleges kamatláb és a fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések, a kamat esedékessé válásának időpontjára vonatkozó rendelkezések, a kamatfizetési időpontok) 123

4.7.3.1 Kamatfizetési Napok 123

4.7.3.2 A Munkanap Szabály 123

4.7.3.3 Kamatláb 123
4.7.3.4 A Kamatláb meghatározása és a Kamatösszegek kiszámítása 124
4.7.3.5 Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről 125
4.7.3.6 Végleges igazolások 125
4.7.3.7 Végleges Feltételek a Változó Kamatozású Kötvény esetén 125
4.7.4 Kamatozás késedelem esetén 126
4.7.5 Kamatozás Kötvények Visszavásárlása Esetén 126
4.7.6 A kamattörlesztésre vonatkozó követelések érvényességének határideje 126
4.7.7 A kamattörlesztések kifizetése 126
4.8. Lejárat napja és a Kötvény alapján fennálló tartozás törlesztésére vonatkozó rendelkezések, ideértve a visszafizetési eljárásokat, az előtörlesztést és a törlesztési feltételeket 126
4.8.1 A lejárat napja 126
4.8.2 Kifizetések 126
4.8.2.1 A fizetés módja 126
4.8.2.2 A Fizetési Nap 126
4.8.2.3 A tőke és kamatok értelmezése 127
4.8.3 Visszaváltás 127
4.8.3.1 Visszaváltás lejáratkor 127
4.8.3.2 Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján 127
4.8.3.3 Visszaváltás a Kötvénytulajdonosok választása alapján 128
4.8.3.4 Érvénytelenítés 128
4.9. A várható hozam és a hozam kiszámításának módja 128
4.9.1 A várható hozam 128
4.9.2 A hozam kiszámításának módja 128
4.9.3 Az EHM 128
4.10. A Kötvénytulajdonosok képviselete a Kötvények forgalomba hozatalakor, valamint a Kötvények futamideje alatt 129
4.11. Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják 130
4.11.1 Felhatalmazás a Kötvényprogram felállítására 130
4.11.2 A Kötvényprogramra vonatkozó Alaptájékoztató és Hirdetmény közzétételét engedélyező hatósági engedély 130
4.11.3 Felhatalmazás a Kötvényprogram hatálya alatti egyedi forgalomba hozatalra 130

4.12. Új kibocsátások esetén az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja 130

4.13. Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása 130

4.14. Adózás 131

4.14.1 Általános szabályok 131

4.14.2 Belföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek és társaságok 132

4.14.3 Külföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek és társaságok 132

5. AZ AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI 134

5.1. Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és a jegyzéshez/ajánlattételhez szükséges intézkedések 134

5.1.1 Az ajánlattétel feltételei 134

5.1.2 A kibocsátás/ajánlattétel teljes összege; ha az összeget még nem rögzítették, a végleges ajánlati összeg nyilvános bejelentésének feltételei és időpontja 134

5.1.3 Az ajánlattételre nyitva álló idő, ideértve a lehetséges módosításokat is, a jegyzési és aukciós eljárás bemutatása 134

5.1.3.1 A jegyzési eljárás lebonyolítása 134

5.1.3.2 Az aukciós eljárás lebonyolítása 135

5.1.4 Az ajánlattétel tárgyát képező mennyiség leszállításának lehetősége és az értékpapírt lejegyzők/ajánlattevők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja 137

5.1.4.1 Lejegyezhető mennyiség leszállításának lehetősége jegyzési eljárásban 137

5.1.4.2 Az értékpapírt lejegyzők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja jegyzési eljárásban 137

5.1.4.3 Az értékpapírra ajánlatot tevők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja aukciós eljárásban. 137

5.1.5 Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva) 137

5.1.5.1 A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege jegyzési eljárásban 137

5.1.5.2 Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege aukciós eljárásban 138

5.1.6 Az értékpapírok kifizetésének és kiadásának módja és határideje 138

5.1.7 Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja 139

5.1.8 Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése 139

5.2. Forgalmazási terv és allokáció 139

5.2.1 Azon lehetséges befektetők megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg két vagy több ország piacára vonatkozik, és az ajánlattétel egy szeletét e piacok közül néhány számára tartották vagy tartják fenn, jelezni kell, hogy melyik ez a szelet. 139

5.2.2 Eljárás, amelynek keretében az értékpapírt jegyzők értesítést kapnak a számukra kiutalt mennyiségről, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés 140

5.3. Árképzés 141

5.3.1 Az értékpapírok várható ajánlati ára vagy az ár meghatározásának módja, valamint a nyilvánosságra hozatali eljárás. A kifejezetten az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege. 141

5.4. Befektetési szolgáltatók és jegyzési garanciavállalás 141

5.4.1 A teljes ajánlattétel és az egyes szeletei kapcsolattartójának (kapcsolattartóinak), valamint - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a befektetési szolgáltatók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik. 141

5.4.2 A kifizető ügynökök és letétkezelők neve és címe 142

5.4.3 A kibocsátás garantálására kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, egyéb kapcsolódó adatok 142

5.4.4 Az átvételi szerződés megkötésének időpontja 142

6. A TŐZSDEI BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK 143

6.1. Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni. 143

6.2. Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felkínálandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek. 143

6.3. 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. 143

7. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK 144

7.1. Amennyiben az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre. 144

7.2. Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyeket részben vagy teljesen bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és erről jelentést készítettek. 144

7.3. Amennyiben az értékpapírjegyzék tartalmazza szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképzettségét és adott esetben a kibocsátó társaságban való jelentősebb érdekeltségét. 144

7.4. Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. 144

7.5. A kibocsátónak vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírjainak a kibocsátó kérésére vagy a besorolási eljárásban való közreműködésével készült hitelkockázati besorolása. 144

V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA 145

FELELŐSSÉGI SZABÁLYOK..... 150

VI. DEFINÍCIÓK..... 151

I. ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen összefoglalóban (az „**Összefoglaló**”) az első oszlop a Bizottság 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK rendeletének (a „**Prospektus Rendelet**”) XXII. számú melléklete (*Az összefoglalóra vonatkozó közzétételi követelmények*) szerinti elem-számot, a második oszlop pedig a közzétételi követelményeket tartalmazza úgy, hogy a nem alkalmazható adatok helyén a „nem értelmezhető” megjegyzés kerül feltüntetésre.

A. szakasz - Bevezetés és figyelmeztetések	
A.1.[1][2],	**A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy:** • **az Összefoglaló az Alaptájékoztató bevezetőjének tekintendő;** • **a Kötvényekbe történő befektetésről szóló döntést a befektetőnek az Alaptájékoztató egészének figyelembevételére kell alapoznia;** • **ha az Alaptájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján az Alaptájékoztatóval kapcsolatban a bírósági eljárás megindítását megelőzően felmerülő fordítási költségeket a felperes befektetőnek kell viselnie; továbbá** • **polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az Összefoglalót – az esetleges fordításával együtt – benyújtották, de csak abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató más részeivel, vagy ha – az Alaptájékoztató más részeivel összevetve – nem tartalmaz alapvető információkat annak érdekében, hogy segítsen a befektetőknek megállapítani, érdemes-e befektetniük a Kötvényekbe.** A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503) mint kibocsátó (a „**Kibocsátó vagy Társaság**”) elhatározta a jelen Alaptájékoztatóban meghatározott Kötvényprogram felállítását és azt, hogy a Kötvényprogram feltételeinek megfelelően, az Alaptájékoztató hatálya alatt, időről-időre nyilvánosan forgalomba hozott és a BÉT-re bevezetni tervezett kötvényeket (a „**Tőzsdei Kötvények**”) és nyilvánosan forgalomba hozott és tőzsdére (szabályozott piacra) bevezetni nem tervezett kötvényeket (a „**Nyilvános Kötvények**”) bocsát ki. (A Kötvényprogram alapján forgalomba hozandó Tőzsdei Kötvények és Nyilvános Kötvények együttesen: a „**Kötvények**”.) A kibocsátandó Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 40.000.000 eurót. A Kibocsátó az általa kibocsátandó Kötvények nyilvános forgalomba hozatalának megszervezésével és lebonyolításával az OTP Bank Nyrt-t (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-041585) mint forgalmazót (a „**Forgalmazó**”) bízta meg. A jelen Alaptájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „**Tpt.”**) rendelkezéseinek megfelelően elkészített két, összevont alaptájékoztató, amely közzétételének engedélyezésére a Kibocsátó a Magyar Nemzeti Bankot (az „**MNB**”) kérte fel. Az MNB a Tpt. szerinti engedélyt 2016. május 30. napján adta meg. Az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítésére vonatkozó engedélyt az MNB 2016. július 13. napján adta meg. A Tpt. és Prospektus Rendelet vonatkozó rendelkezései értelmében Magyarországon, mint székhely szerinti tagállamban, illetve az Európai Unió másik tagállamában, mint fogadó államban, értékpapír nyilvánosan akkor hozható forgalomba, ha a kibocsátó tájékoztatót vagy alaptájékoztatót és hirdetményt tesz közzé. Az alaptájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. Az alaptájékoztatóban, valamint az arról és az értékpapírról közzétett hirdetményben közölt adatnak, adatcsoportosításnak, állításnak, elemzésnek a valóságnak

[1] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[2] Módosította az Alaptájékoztató 2016. július 7. napján kelt, 2. számú kiegészítése

	megfelelőnek, helytállónak kell lennie. Az alaptájékoztató és a hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmazhat, és nem hallgathat el olyan tényt, amely lényeges ahhoz, hogy a befektető megalapozottan megítélhesse a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetét, valamint annak várható alakulását, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogok alakulását. Az Összefoglaló az Alaptájékoztató kötelező bevezető része, megalapozott befektetési döntést azonban csak az Alaptájékoztató, ideértve a hivatkozással beépített dokumentumokat is, valamint az egyes részkibocsátásokra vonatkozó Végleges Feltételeket is - ismeretében lehet hozni. Ez fokozottan vonatkozik Kibocsátó gazdasági helyzetének és a befektetés kockázatainak megismerésére. Kötvényeket a Kötvényprogram keretében az Alaptájékoztató MNB általi engedélyezését követő tizenkét hónapon belül lehet nyilvánosan forgalomba hozni. A Kibocsátó köteles a jelen Alaptájékoztató kiegészítését kezdeményezni, ha az engedély kiadása és a forgalomba hozatali eljárás lezárása, illetve a Kötvényekkel történő kereskedésnek a szabályozott piacon, illetve multilaterális kereskedési rendszerben való megkezdése előtt olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely az Alaptájékoztató kiegészítését indokolttá teszi. Az Alaptájékoztató kiegészítését az MNB is elrendelheti. Ha az Alaptájékoztató a forgalomba hozatali eljárás időtartama alatt kiegészítésre kerül, az a befektető, aki a kiegészítés közzététele előtt a Kötvény lejegyzésére vagy megvásárlására megállapodást kötött, jogosult ajánlattétele vagy jegyzése visszavonására, illetőleg a megállapodástól való elállásra. A befektető az elállási jogát a kiegészítés közzétételét követő két munkanapon belül gyakorolhatja. A befektető elállása esetén a Kibocsátó köteles a befektetőnek a Kötvények jegyzésével vagy megvásárlásával kapcsolatos költségét és kárát megtéríteni. A Kötvények forgalomba hozatalával, illetve eladásával kapcsolatos bármely információ továbbadására, illetve a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatos nyilatkozattételre kizárólag a Kibocsátó, illetve a Végleges Feltételekben meghatározott forgalmazó(k) jogosultak. A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal és az eladással kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó felhatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek. A jelen Alaptájékoztató, illetve az adott Végleges Feltételek nem minősülnek a Kibocsátó, illetve a Forgalmazó nyilatkozatának arról, hogy a Kötvényeket a befektetők a rájuk vonatkozó jogszabályok értelmében jogosultak megszerezni, vagy a Kötvényekbe érdemes befektetni. A Kötvényekbe fektetők viselik befektetésük kockázatait. Az Alaptájékoztatóban szereplő előrejelzések a Kibocsátó vezetőségének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen az előrejelzéseknek megfelelően alakulnak, illetve bekövetkeznek.
A.2.	*nem értelmezhető*

B. szakasz - A Kibocsátó és az esetleges kezes	
B.1.	A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve: WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
B.2.	A Kibocsátó: • székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. • jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság • működésére irányadó jog: magyar jog • bejegyzés országa: Magyarország
B.3.-B.4a.	*nem értelmezhető*
B.4b.	A Kibocsátót és a tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló ismert trendek bemutatása. A budapesti modern irodaállomány összesen 3.280.970 négyzetméter irodaterületet foglal magában (beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket). A 2015-ös kereslet meghaladta az előző évek szintjét, összesen 538.055 négyzetmétert adtak bérbe, ami 15,6%-kal haladta meg a 2014-es keresletet. A szerződéshosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 45%-kal volt magasabb, mint 2014-ben, összesen 364.795 négyzetmétert tett ki. Mindezek közben a piaci üresedési ráta a 2009-es 24%-os csúcsról 12%-ra csökkent.

Az elmúlt két év egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységgel karöltve a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2016-ra bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat nem tart lépést, így a bérleti díjak emelkedése megindult. Ezek a folyamatok előbb-utóbb a fejlesztési tevékenység jelenleginél szélesebb körű beindulását is eredményezhetik.

Budapest mellett, ahol 2 millió négyzetméter ipari ingatlan található, jelentős piaccá vált Tatabánya (530 ezer négyzetméter), Győr (480 ezer négyzetméter), Székesfehérvár (415 ezer négyzetméter) és Nyíregyháza (310 ezer négyzetméter). Fontos azonban megjegyezni, hogy vidéken általában saját maguknak építettnek a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által építtetett épületek aránya ott mindössze 10%.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a kereslet 2015-ben meghaladta a korábbi évek szintjét, összesen 353.000 négyzetmétert adtak bérbe, ami a 2014-es teljesítmény megismétlődését jelenti. Mindezek közben a piaci üresedési ráta a 2013-as 24%-os csúcsról 10%-ra csökkent.

Budapesten 1,8 millió négyzetméter bérbeadható retail terület található, melynek 44%-a, 790.000 m2 alkotja a bevásárlóközpontok piacát. A kiskereskedelmi fogalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérlők forgalmi adatainak növekedésében is megmutatkozik. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekedni kezdett. Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, vagyis a bérleti díjak növekedése már 2015-ben megindult.

B.5.[3],

A Kibocsátót is magában foglaló csoport, illetve a Kibocsátó csoporton belüli pozíciójának ismertetése.

A Kibocsátó csoportjának holdingközpontja. A Kibocsátót is magában foglaló csoport (**WING Csoport**) projekttársaságokba szervezett ingatlanvagyonát és érdekeltségeit alárendelt holdingcégekbe csoportosítva tulajdonolja. A csoport managementje és az üzleti tevékenységét végző munkatársak a Kibocsátó tulajdonában lévő WING Zrt-ben vannak alkalmazva.

A **WING Csoport** felépítése:

- Kibocsátó anyavállalatának tulajdonosai: Noah M. Steinberg és Veres Tibor
- Kibocsátó anyavállalatai: Golux-Invest Kft. és Dayton-Invest Kft.
- Kibocsátó leányvállalatai:

Társaság	Részesedés típusa	A Kibocsátó tulajdoni hányada
WING Zrt.	közvetlen	99,7009%
WINGREAL Kft.	közvetlen	100%
WINGSERVE Kft.	közvetlen	100%
Aspectus Architect Zrt.	közvetett	96,4869%
MOM-MANAGEMENT Kft.	közvetett	33,3333%
ECOSERWING Kft.	közvetlen	100%
Ecotrans Ingatlan Kft.	közvetlen	100%
Wingprojekt 6 Kft.	közvetlen	100%
TCW Zrt.	közvetlen	100%
Sopianae Projekt Kft.	közvetlen	100%
BCE Universitas Kft.	közvetlen	100%

[3] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

	STRABAG Zrt.	közvetett	49%	
	WINGLINE Kft.	közvetlen	100%	
	WINERSZ-ING Kft.	közvetlen	100%	
	WEPMARK Kft.	közvetlen	100%	
	WINTSZ Kft.	közvetlen	100%	
	TSZ Development Kft.	közvetlen	100%	
	TSZ Portfólió Kft.	közvetlen	100%	
	KRAOT Kft.	közvetlen	100%	
	TUDINGMA Kft.	közvetlen	100%	
	WINSZERIM Kft.	közvetlen	100%	
	WINGEUROPE Kft.	közvetlen	100%	
	Angyal Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	Máriássy Ház Kft.	közvetlen	100%	
	Property Service Kft.	közvetett	100%	
	V17 Kft.	közvetlen	100%	
	WEU-Invest Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Alfa Kft.	közvetett	100%	
	WPR Omega Kft. (értékesítés alatt)	közvetett	100%	
	Buda Palota Kft. (értékesítés alatt)	közvetlen	100%	
	WPR Quartus Kft.	közvetlen	100%	
	EURÉKA Park Kft.	közvetlen	100%	
	WINGPROP Zrt.	közvetlen	100%	
	Andrássy Palota Kft.	közvetlen	100%	
	„CS36” Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Port Kft.	közvetlen	100%	
	Serverinfo Ingatlan Kft.	közvetlen	100%	
	DÜP Kft.	közvetlen	100%	
	East Gate Business Park Kft.	közvetlen	100%	
	Millenáris Irodaház Kft. (értékesítés alatt)	közvetlen	100%	
	TCW Arrabona Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Quattro Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Honvéd Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Liget Kft.	közvetlen	100%	
	Váci 175 Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	V45 Kft.	közvetlen	100%	
	WPROP-Invest Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Éta Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Furmint Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Média Kft.	közvetett	100%	
	WPR Nonus Kft.	közvetlen	100%	
	M43 Kft.	közvetlen	100%	
	WPR FORM Kft.	közvetlen	100%	
	WINDIRECT Kft.	közvetlen	100%	
	Táblás Projekt Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Secundus Kft.	közvetlen	100%	
	MEVINVEST Kft.	közvetlen	100%	
	MOM-Park MFC Kft.	közvetett	16,6%	
	WEBC Kft.	közvetett	16,6%	
	Bristol Irodaház Kft.	közvetett	11,3%	

B.6.-B.8.	*nem értelmezhető*
B.9.	A Kibocsátó az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy -becslést.
B.10[4].	A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. korlátozás nélküli véleménnyel látta el a Kibocsátó nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerinti 2013., 2014. és 2015. évi konszolidált pénzügyi kimutatásait.
B.11.	*nem értelmezhető*

B.12.[5],[6]

A WING Csoport 2015. évi **auditált**, és az IFRS szerinti **konszolidált** eredménykimutatásának és mérlegének kiemelendő adatai az alábbiak:

Eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban)

	2015	**2014**	**Változás %**	**Változás ezer Ft**
Folytatódó tevékenységek				
Befektetésből származó bevétel	19 698 622	10 781 200	82,7%	8 917 422
Árbevétel	378 803	625 302	-39,4%	-246 499
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-2 231 813	-2 019 682	10,5%	-212 131
Igénybevett szolgáltatások	- 2 082 550	-2 345 415	-11,2%	282 865
Egyéb bevételek és ráfordítások	-359 719	-1 143 020	-68,5%	783 301
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-621 913	-581 984	6,9%	-39 929
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	337 996	357 393	-5,4%	- 19 397
Egyéb költségek	-123 276	-99 818	23,5%	-23 458
EBITDA (Adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredmény)	**14 996 150**	**5 573 976**	**169,0%**	**9 422 174**

Mérleg (adatok ezer Ft-ban)

	2015.12.31	**2014.12.31**	**Változás %**	**Változás ezer Ft**
Eszközök				
Befektetett eszközök	94 558 321	92 882 663	1,8%	1 675 658
- Ebből: Befektetési célú ingatlanok és tárgyi eszközök	82 186 093	86 302 351	-0,9%	-735 924
Forgóeszközök	14 502 484	28 990 822	-50,0%	-14 488 338
- Ebből: Készpénz és bankszámlák	8 929 758	24 719 602	-63,9%	15 789 844
Eszközök összesen	**109 060 805**	**121 873 485**	**-10,5%**	**-12 812 680**

	2015.12.31	**2014.12.31**	**Változás %**	**Változás ezer Ft**
Források				
Saját tőke	18 632 602	20 464 104	-8,9%	-1 831 502
Hosszú lejáratú kötelezettségek	66 744 257	74 298 385	-10,2%	-7 554 128
Rövid lejáratú kötelezettségek	23 683 946	27 110 996	-12,6%	-3 427 050

[4] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[5] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[6] Módosította az Alaptájékoztató 2016. július 7. napján kelt, 2. számú kiegészítése

Összes kötelezettség	90 428 203	101 409 381	-10,8%	-10 981 178
Források összesen	**109 060 805**	**121 873 485**	**-10,5%**	**-12 812 680**

A Kibocsátó a 2016. június 10-én aláírt - több, függő feltétel megvalósításához kötött - üzletrész adásvételi szerződések alapján értékesíti a tulajdonában álló WPR Omega Kft., a Millenáris Irodaház Kft., és Buda Palota Kft. társaságok 100%-os üzletrészeit. A három tranzakció értéke összesítve várhatóan 54 100 000 EUR. A Kibocsátó a befolyó vételárból a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően rendelkezésre álló összeget az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni. A tranzakció lezárásáról a Kibocsátó rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatja a befektetőket.

A Budapest 27488 hrsz-ú -kivett irodaház és üzletház- megnevezésű, természetben a 1130 Budapest, Róbert Károly krt. 54-58. számon jegyzett ingatlanra kiírt felszámolói árverésen a WPR Form Kft. adta be a nyertes ajánlatot az Elektronikus Értékesítési Rendszer felület értesítése alapján, amely szerint lehetősége nyílik az ingatlan megvásárlására. A felszámolási eljárásban az ingatlan pályázati irányára 3 680 000 000 HUF összegben került meghatározásra. Az ingatlanra harmadik személynek elővásárlási joga van, így a tranzakció megvalósításának feltétele az is, hogy az elővásárlásra jogosult ezen jogának gyakorlásától tartózkodjon. A tranzakció lezárásáról a Kibocsátó rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatja a befektetőket.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló TSZ Development Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) és a Wepmark Holding Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2016. június 27-én összesen 138 400 000 EUR keretösszegű, 10 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt; Unicredit Bank Austria AG és a KH Bank Zrt. alkotta banki konzorciummal. A hitelkeret a folyamatban lévő 2 irodaprojekt fejlesztés finanszírozását szolgálja. A hitelszerződés kiegészül árfolyam és kamatkockázat csökkentését szolgáló megállapodásokkal. A hitelszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

B.13.	A közelmúltban nem történt kifejezetten a Kibocsátóval összefüggő, a Kibocsátó fizetőképességének értékelését lényegesen befolyásoló esemény.
B.14.	A Többségi Tulajdonos (DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság) a Kibocsátóban közvetlen irányítást lehetővé tevő részesedéssel rendelkezik.
B.15.	A Kibocsátó főtevékenysége: TEÁOR '08 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó további tevékenységei: • 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése • 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése • 4212 '08 Vasút építése • 4213 '08 Híd, alagút építése • 4311 '08 Bontás • 4312 '08 Építési terület előkészítése • 6420 '08 Vagyonkezelés (holding) • 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése • 6832 '08 Ingatlankezelés • 7010 '08 Üzletvezetés • 7021 '08 PR, kommunikáció • 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás • 7111 '08 Építészmérnöki tevékenység • 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás • 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység • 7312 '08 Médiareklám • 8110 '08 Építményüzemeltetés • 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése • 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
B.16.	A közvetlen irányítást lehetővé tevő részesedéssel rendelkező Többségi Tulajdonos (DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság) a Kibocsátó Részvényeinek 78 %-át, azaz 39 db törzsrészvényt tulajdonolja. A Kibocsátó kisebbségi tulajdonosa (GOLUX-Invest Kft.) a Kibocsátó Részvényeinek 22 %-át, azaz 11 db törzsrészvényt tulajdonolja.
B.17.	A Kibocsátó és a Kötvények nem rendelkeznek hitelkockázati besorolással.

B.18.-B.50.	*nem értelmezhető*

C. szakasz – Értékpapírok	
C.1.	A Kibocsátó a Kötvényprogram keretében kizárólag névre szóló, dematerializált kötvényeket értékesíthet nyilvános forgalomba hozatali eljárások során. A Kötvényprogram keretében forgalomba hozott Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 40.000.000 eurót. A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra, hogy a Kötvényprogram keretében a teljes 40.000.000 euró össznévértékben hoz forgalomba Kötvényeket. A Kötvények a Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok. A Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el. A Kötvényprogram során kibocsátott Kötvények minimum 3 éves és maximum 5 éves futamidejűek, fix vagy változó kamatozásúak. A Kötvények jegyzési vagy aukciós eljárás útján kerülnek kibocsátásra a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek feltételei szerint.
C.2.	A Kötvényprogram során kibocsátott Kötvények több Sorozatban és a Sorozatokon belül több Részletben, euró (EUR) és forint (HUF) devizanemben hozhatók forgalomba.
C.3.-C.4.	*nem értelmezhető*
C.5.	A Kötvényprogram során kibocsátott Kötvények Magyarország területén kerülhetnek kibocsátásra. A 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, és azon fogadó államon kívül, ahol a Kötvények a Kibocsátó által forgalomba hozatalra kerülnek a Kibocsátó nem tett 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, a hirdetmények vagy 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 értékesítésre 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.
C.6.-C.7.	*nem értelmezhető*

C.8.	A Kötvények a Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok. A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján a Kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzösszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzösszeget a Kötvény mindenkori 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 Kötvények – amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően nem rendelkezik – a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg.
C.9.	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 periodikusan állapítják meg (a „**Változó Kamatozású Kötvény**”). A Kötvény vonatkozásában – amennyiben alkalmazandó – a névleges kamatlábra és a fizetendő kamatra, a kamat esedékessé válásának időpontjára, a kamatfizetési időpontokra, vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A Kötvények kapcsán 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 Kötvények jegyzése, illetve azokra aukciós ajánlat tétele a természetes személy befektető, valamint a Kötvények megszerzését követően a Kötvénytulajdonos eljárása személyesen vagy (eseti vagy állandó meghatalmazással) képviselő útján is történhet, amennyiben azt – többek között – jogszabály nem zárja ki. A nem természetes 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. A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosokat képviselő szervezetet megnevezhet és ilyen képviseletre vonatkozó szabályokat megállapíthat. 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.
C.10.	*nem értelmezhető*
C.11.	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.
C.12.-C.22.	*nem értelmezhető*

D. szakasz – Kockázatok	
D.1.	*nem értelmezhető*
D.2.	A WING Csoportra jellemző kockázati tényezők: (a) <u>Politikai kockázat</u>: A WING Csoport szolgáltatásainak egy részét önkormányzati, illetve az önkormányzat vagy bizonyos állami szervek befolyása alatt lévő intézmények részére nyújtja, továbbá a WING Csoport egyes társaságai és projektjei működésére az ilyen intézményekkel kötött megállapodások jelentős hatással vannak. Az ilyen intézmények fölött befolyással rendelkező szervek szerződéses megfontolásai eltérhetnek egy racionális, profitorientált piaci szereplő megfontolásaitól, ami a szerződések teljesítése tekintetében

kockázatot jelent.

(b) 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.

(c) Nagyméretű, egyedi projektek: Tekintettel arra, hogy a WING Csoport a fennállása óta szerzett ingatlanpiaci tapasztalatai, a szolgáltatási portfolió, valamint a sokoldalú szervezeti erőforrások révén nagyméretű projektek megvalósítására is képes, a WING Csoport árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik (pl. Telekom székház fejlesztése). Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

(d) Bérlői kockázat: A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfolión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 7%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 25% alatt marad. 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 összesen kb. 650 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz jelentős veszteséget a WING Csoport számára. A WING Csoport a hatályos megállapodások 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 lejárata előtt megszűnnek.

(e) Bérbeadási / újrabérbeadási kockázat: A WING Csoport ingatlan portfolióján belül a bérleti szerződések lejárata évente a szerződések kb. 7-9%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 6-7,5%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

(f) Külső beszállítóktól való függőség: Az ingatlan beruházások megvalósítása során a WING Csoport nagymértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamatait végző szolgáltatóktól, valamint kivitelezőktől és alvállalkozóktól, ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a WING Csoport a kezdetektől arra törekedett, hogy az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő leányvállalati portfoliót hozzon létre (tervező cég, üzemeltető cég, stb.), ez azonban nem fedi le az összes fejlesztői feladatot, szolgáltatást. 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.

(g) Üzemeltetési kockázatok: A WING Csoport gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak: általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek; üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt; katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény); működési paraméterek változása; üzemeltetési költségek változása; külső üzemeltetőktől való függőség. A WING Csoport cégei rendelkeznek természeti csapás esetére is vonatkozó „all risk" jellegű vagyonbiztosításokkal, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károkra, valamint rendelkeznek a harmadik személynek okozott károkra fedezetet nyújtó felelősségbiztosításokkal is. Nem kizárt azonban, hogy a káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz

	köteles viselni. (h) Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai: A WING Csoport üzleti terveit részben már meglévő ingatlanok akvizíciója és/vagy vállalatfelvásárlások segítségével kívánja megvalósítani. Bár az akvizíciókat mindig a célpont alapos átvilágítása előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósítását követően olyan pénzügyi, jogi vagy műszaki események következnek be a felvásárolt projekttel, vagy vállalattal kapcsolatban, amelyek negatív hatással lehetnek a WING Csoport üzleti tevékenységére és eredményességére. (i) 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. A WING csoporton belül kicsi a fluktuáció, a WING Zrt. stabil állományához tartózó alkalmazottai átlagosan 9 éve dolgoznak a cégnél. (j) Tulajdonostárs kockázata: A WING Csoport jellemzően 100%-os, illetve többségi részesedéssel rendelkezik az ingatlanokat tulajdonló társaságokban, illetve a szolgáltató leánycégekben. Azokban az esetekben, ahol a WING külső tulajdonossal működik együtt (pl. Morgan Stanley, Strabag), az együttműködés feltételeit részletes megállapodások szabályozzák, melyek létrehozásánál a sikeres és eredményes együttműködés feltételeinek kialakításán túl a WING-et érintő esetleges kockázatok minimalizálása volt a vezérelv. A külső, nemzetközi tulajdonostársakkal való együttműködésben a WING Csoport komoly tapasztalatokkal rendelkezik. A Harbor Park fejlesztés vegyesvállalata a Heitmannal, a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal 2000-2005 között működött. A WING Csoport ingatlanüzemeltető cége szintén vegyesvállalat formájában végezte tevékenységét: 1999-2005 között a Trammell Crow Company-val (TCW Zrt.), 2005-2008 között a Deutsche Telekom Immobilien-nel (DeTeImmobilien-Hungary Zrt), majd 2008-tól az osztrák Strabag-gal (STRABAG Property and Facility Services Zrt). A legújabb partneri kapcsolat 2015-ben jött létre a Morgan Stanley-vel (MOM Park, Westend Business Center, EMKE). (k) Céltársaságok adózási kockázata: A WING Csoport minden tőle elvárhatót elkövet a szabályos működés biztosítása érdekében. Az akvizíciós szerződésekben a WING Csoport arra törekszik, hogy az eladóként szerződő felek teljes körű, az adójogi elévüléssel egyező időtartamra szóló szavatosságot vállaljanak a céltársaságok WING Csoportba kerülését megelőző időszakok adótartozásainak megtérítése tekintetében. Mindezek mellett sem garantálható azonban, hogy az eladói szavatossággal érintett esetleges megtérítési igények az eladókon teljes körűen behajthatóak. (l) Hatósági kockázat: A WING Csoport minden tőle elvárhatót elkövet a jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelő működés biztosítása érdekében, azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat során a WING Csoportnak számottevő kiadást jelentő megállapítások történnek, vagy az eljáró hatóságok a WING Csoport egyes társaságait bizonyos szankciókkal (bírság) sújtják. (m) A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok: A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel kb. 9%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfolió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve. (n) Idegen források / saját tőke arány: A Kötvényprogram együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó közgyűlés által elfogadott auditált IFRS konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó konszolidált saját tőkéjének összegét (jelen arányszám mértéke: 5,53).
D.3.	A Kötvényekre és a Kötvényekbe történő befektetésekre jellemző kockázati tényezők: (a) Jogszabályváltozások: A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Alaptájékoztató dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

	(b) A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása: Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak. (c) Adószabályok változása: A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Alaptájékoztató időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak. (d) A Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúak: A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kötvényprogram keretében forgalomba hozandó kötvények a szokásostól eltérő kockázatúnak minősülnek, egyrészt a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, másrészt azért, mert a kötvényprogram megvalósítása következtében a Kibocsátó hiteltartozásainak összege meghaladja a saját tőkéjének összegét. A WINGHOLDING 2016-2017. évi Kötvényprogram keretösszege, valamint a Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolója szerint fennálló hiteltartozásainak összege együttesen az utolsó auditált pénzügyi beszámoló szerint fennálló saját tőke 443,7%-nak felel meg. A Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolójának vonatkozási dátuma: 2015. december 31. (e) A Kötvények eszközökkel nem fedezettek: A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetésképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét. (f) Likviditás és másodlagos piac hiánya: A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel 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 Tőzsdei 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, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén. (g) Piaci hozamok elmozdulása: A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál. (h) Devizaárfolyam változásával kapcsolatos kockázat: A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet a Végleges Feltételekben meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamveszteséget 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. (i) 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. (j) A Kötvények kamatozásával kapcsolatos kockázatok: 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 kamatába. (k) A Kötvényekre nem terjed ki vagyonbiztosítási védelem: 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. (l) A jegyzési 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 túljegyzés esetén a Kibocsátó három munkanap után dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozóknak már nem lesz alkalma a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet. (m) Az aukciós 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 (n) Keretösszeg kockázata: A Köténypروgram keretösszege lehetőséget ad a Kibocsátónak Kötvények forgalomba hozatalára. Ez azonban nem kötelezettség. Ezért nem garantálható, hogy a tervezett 40.000.000 euró keretösszeg egésze vagy bármekkora hányada valóban forgalomba hozatalra kerül a Kötvényprogram hatálya alatt.
D.4.-D.6.	*nem értelmezhető*

E. szakasz - Ajánlattétel	
E.1.-E.2a.	*nem értelmezhető*
E.2b.	A Kötvényprogram elsődleges célja az elkövetkező időszak fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása. A Kibocsátó a Kötvények kibocsátásából befolyó pénzt elsősorban irodafejlesztési projektekbe való befektetések finanszírozására kívánja felhasználni Budapesten. Emellett, a bevont forrásokat kisebb részben a Kibocsátó tőkeszerkezetének optimalizálására és a biztonságos finanszírozási struktúra fenntartására is fel kívánja használni.
E.3.	Az adott forgalomba hozatalok tekintetében a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza többek között az értékesítés módját és részletes feltételeit. A Tpt. 27. § (6) bekezdése alapján a Kötvényprogram hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok esetében a Kibocsátó a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőzően a forgalomba hozatal végleges feltételeiről (így különösen: a forgalomba hozatal össznévértéke, az értékpapír futamideje, lejárata, kamata vagy egyéb járulékai, a forgalomba hozatal módja és helye, továbbá az új Sorozat értékpapírkódja) a vonatkozó Végleges Feltételek benyújtásával az MNB-t tájékoztatja és a Végleges Feltételeket közzéteszi. Az Alaptájékoztató és kiegészítései, az egyes forgalomba hozatalokra vonatkozó Végleges Feltételek, a hirdetmény, valamint a Kibocsátónak a Kötvényprogrammal kapcsolatos tájékoztatásai a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), az MNB által működtetett honlapon (www.kozzetetelek.hu), továbbá a Tőzsdei Kötvények tekintetében a BÉT (www.bet.hu) honlapján kerülnek közzétételre, illetve ha vonatkozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik, akkor a Kibocsátó hirdetménye közzétételre kerül a Cégközlönyben is. A Kibocsátó mint kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségei alá eső információkat a fentiek mellett a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet rendelkezései szerint egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének is megküldi. A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) is közzétételre kerülnek.

E.4.	A Kibocsátó tudomása szerint nincs ilyen érdekeltség.
E.5.-E.6.	*nem értelmezhető*
E.7.	Nincs a Kötvények kibocsátásával kapcsolatban a Kibocsátó által a befektetőkre terhelt költség, de a befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy a Kötvények mint dematerializált értékpapírok értékpapír-számlán kerülnek jóváírása, amely költséggel járhat a befektetők részére.

II. A KIBOCSÁTÓHOZ ÉS A KÖTVÉNYEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

1. A KIBOCSÁTÓHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

1.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok

1.1.1 Makrogazdasági tényezők

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, magyar országkockázat, infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat az WING Csoport egyes tevékenységeinek jövedelmezőségére.

1.1.2 Adózás

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.

1.1.3 Szabályozási környezet

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.

1.1.4 Versenyhelyzet

A WING Csoport egyes piacain számos, Európában és Magyarországon is jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaságok versenyeznek, valamint szállhatnak versenybe a jövőben a WING Csoporttal. A jövőben esetlegesen megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a WING Csoport által tulajdonolt ingatlanok bérleti bevételére vagy növelheti a csoport költségeit, amelyek negatív hatással lehetnek a WING Csoport konszolidált szinten mért eredményességére.

1.1.5 Finanszírozási kockázat

Az ingatlanfejlesztések előkészítése és megvalósítása tőkeigényes tevékenység, amely jelentős finanszírozást igényel. Bizonyos tényezők (ideértve az általános gazdasági környezetet, a hitelpiacokat, a banki kamatlábakat, és a devizaárfolyamokat) változása a finanszírozás költségeit növelhetik, megszerzését és visszafizetését megnehezíthetik, késleltethetik vagy ellehetetleníthetik, ideértve a jelen Alaptájékoztató időpontjában már meglévő finanszírozásokat is.

1.1.6 Kivitelezési kockázat

Az elmúlt 7-8 évben megfigyelhető alacsony szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el az országot. Az így kialakult jelenlegi alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére.

1.1.7 Likviditási kockázat

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

1.2 A WING Csoportra jellemző kockázatok

1.2.1 Politikai kockázat

A WING Csoport szolgáltatásainak egy részét önkormányzati, illetve az önkormányzat vagy bizonyos állami szervek befolyása alatt lévő intézmények részére nyújtja, továbbá a WING Csoport egyes társaságai és projektjei működésére az ilyen intézményekkel kötött megállapodások jelentős hatással vannak. Az ilyen intézmények fölött befolyással rendelkező szervek szerződéses megfontolásai eltérhetnek egy racionális, profitorientált piaci szereplő megfontolásaitól, ami a szerződések teljesítése tekintetében kockázatot jelent.

1.2.2 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.

1.2.3 Nagyméretű, egyedi projektek

Tekintettel arra, hogy a WING Csoport a fennállása óta szerzett ingatlanpiaci tapasztalatai, a szolgáltatási portfolió, valamint a sokoldalú szervezeti erőforrások révén nagyméretű projektek megvalósítására is képes, a WING Csoport árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik (pl. Telekom székház fejlesztése). Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

1.2.4 Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfolión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 7%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 25% alatt marad. 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 összesen kb. 650 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz jelentős veszteséget a WING Csoport számára.

A WING Csoport a hatályos megállapodások 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 lejárata előtt megszűnnek.

1.2.5 Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

A WING Csoport ingatlan portfolióján belül a bérleti szerződések lejárata évente a szerződések kb. 7-9%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 6-7,5%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

1.2.6 Külső beszállítóktól való függőség

Az ingatlan beruházások megvalósítása során a WING Csoport nagymértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamatait végző szolgáltatóktól, valamint kivitelezőktől és alvállalkozóktól, ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a WING Csoport a kezdetektől arra törekedett, hogy az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő leányvállalati portfoliót hozzon létre (tervező cég, üzemeltető cég, stb.), ez azonban nem fedi le az összes fejlesztői feladatot, szolgáltatást. 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.

1.2.7 Üzemeltetési kockázatok

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

1.2.8 Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai

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

1.2.9 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. A WING csoporton belül kicsi a fluktuáció, a WING Zrt. stabil állományához tartózó alkalmazottai átlagosan 9 éve dolgoznak a cégnél.

1.2.10 Tulajdonostárs kockázata

A WING Csoport jellemzően 100%-os, illetve többségi részesedéssel rendelkezik az ingatlanokat tulajdonló társaságokban, illetve a szolgáltató leánycégekben. Azokban az esetekben, ahol a WING külső tulajdonossal működik együtt (pl. Morgan Stanley, Strabag), az együttműködés feltételeit részletes megállapodások szabályozzák, melyek létrehozásánál a sikeres és eredményes együttműködés feltételeinek kialakításán túl a WING-et érintő esetleges kockázatok minimalizálása volt a vezérelv. A külső, nemzetközi tulajdonostársakkal való együttműködésben a WING Csoport komoly tapasztalatokkal rendelkezik. A Harbor Park fejlesztés vegyesvállalata a Heitmannal, a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal 2000-2005 között működött. A WING Csoport ingatlanüzemeltető cége szintén vegyesvállalat formájában végezte tevékenységét: 1999-2005 között a Trammell Crow Company-val (TCW Zrt.), 2005-2008 között a Deutsche Telekom Immobilien-nel (DeTeImmobilien-Hungary Zrt), majd 2008-tól az osztrák Strabag-gal (STRABAG Property and Facility Services Zrt). A legújabb partneri kapcsolat 2015-ben jött létre a Morgan Stanley-vel (MOM Park, Westend Business Center, EMKE).

1.2.11 Céltársaságok adózási kockázata

A WING Csoport minden tőle elvárhatót elkövet a szabályos működés biztosítása érdekében. Az akvizíciós szerződésekben a WING Csoport arra törekszik, hogy az eladóként szerződő felek teljes körű, az adójogi elévüléssel egyező időtartamra szóló szavatosságot vállaljanak a céltársaságok WING Csoportba kerülését megelőző időszakok adótartozásainak megtérítése tekintetében. Mindezek mellett sem garantálható azonban, hogy az eladói szavatossággal érintett esetleges megtérítési igények az eladókon teljes körűen behajthatóak.

1.2.12 Hatósági kockázat

A WING Csoport minden tőle elvárhatót elkövet a jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelő működés biztosítása érdekében, azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat során a WING Csoportnak számottevő kiadást jelentő megállapítások történnek, vagy az eljáró hatóságok a WING Csoport egyes társaságait bizonyos szankciókkal (bírság) sújtják.

1.2.13 A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel kb. 9%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfolió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő

beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

1.2.14 Idegen források / saját tőke arány[7]

A Kötvényprogram együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó közgyűlés által elfogadott auditált IFRS konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó konszolidált saját tőkéjének összegét (jelen arányszám mértéke: 5,53).

2. A KÖTVÉNYEKRE VAGY A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

2.1.1 Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Alaptájékoztató dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

2.1.2 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.1.3 Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Alaptájékoztató időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

2.1.4 A Kötvények szokásostól eltérő kockázatúak[8]

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kötvényprogram keretében forgalomba hozandó kötvények a szokásostól eltérő kockázatúnak minősülnek, egyrészt a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, másrészt azért, mert a kötvényprogram megvalósítása következtében a Kibocsátó hiteltartozásainak összege meghaladja a saját tőkéjének összegét. A WINGHOLDING 2016-2017. évi Kötvényprogram keretösszege, valamint a Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolója szerint fennálló hiteltartozásainak összege együttesen az utolsó auditált pénzügyi beszámoló szerint fennálló saját tőke 443,7%-nak felel meg. A Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolójának vonatkozási dátuma: 2015. december 31.

2.1.5 A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

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

[7] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[8] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

2.1.6 Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel 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 Tőzsdei 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, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.

2.1.7 Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

2.1.8 Devizaárfolyam kockázat

A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet a Végleges Feltételekben meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamveszteséget 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.

2.1.9 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.

2.1.10 A Kötvények kamatozása

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 kamatába.

2.1.11 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.

2.1.12 Jegyzési 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 túljegyzés esetén a Kibocsátó három munkanap után dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozóknak már nem lesz alkalma a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

2.1.13 Az aukciós 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

2.1.14 Keretösszeg kockázata

A Kötényprogram keretösszege lehetőséget ad a Kibocsátónak Kötvények forgalomba hozatalára. Ez azonban nem kötelezettség. Ezért nem garantálható, hogy a tervezett 40.000.000 euró keretösszeg egésze vagy bármekkora hányada valóban forgalomba hozatalra kerül a Kötvényprogram hatálya alatt.

III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

1. FELELŐS SZEMÉLYEK - FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT[9],[10]

Alulírottak, a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503) (a „**Társaság**”) mint az Alaptájékoztatóban szereplő információkért felelős személy képviseletére jogosultak, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „**Tpt.**”) 29. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kijelentjük az alábbiakat.

A jelen Alaptájékoztató elkészítése során a Társaság a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a jelen Alaptájékoztató a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. A Társaság legjobb tudomása szerint a jelen Alaptájékoztatóban közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését. A Társaság legjobb tudomása szerint a jelen Alaptájékoztató félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényt, amely veszélyezteti a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiekkel összhangban és a Tpt. 29. § (2) bekezdésének megfelelően a Társaság alulírott képviselői a Társaság képviseletében kijelentik, hogy a jelen Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak. A Kötvények tulajdonosainak a jelen Alaptájékoztató félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Társaság felel, azaz a jelen Alaptájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért semmilyen további személy (ideértve, de nem kizárólagosan, a jelen Alaptájékoztató elkészítésében közreműködő tanácsadókat) nem tartozik felelősséggel. A Társaság felelősségvállalása a jelen Alaptájékoztatóban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára kiterjed.

A Társaság kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Társaság és a forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, továbbá mivel a jelen Alaptájékoztató szerinti kötvényprogram megvalósítása következtében a Társaság hiteltartozásainak összege meghaladhatja a saját tőkéjének összegét, a Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúnak minősülnek.

Kelt: Budapest, 2016. július 7.

……

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt.
képviseli.: Noah M. Steinberg, elnök-vezérigazgató

[9] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[10] Módosította az Alaptájékoztató 2016. július 7. napján kelt, 2. számú kiegészítése

2. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK

2.1 A Társaság könyvvizsgálója[11]

A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-071057; Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 000083). A Társaság könyvvizsgálatáért személyében felelős könyvvizsgáló Horváth Tamás (Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 003449).

A könyvvizsgáló hatályos megbízatása 2016. május 25. napjától 2017. május 31. napjáig tart. A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. és Horváth Tamás a Társaság alapításától kezdődően látja el a Társaság könyvvizsgálói feladatait.

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. és Horváth Tamás a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagjai.

3. KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

3.1 Eredménykimutatás[12]

A WING Csoport 2015. évi auditált konszolidált eredménykimutatásának adatai az alábbiak: (adatok ezer Ft-ban)

	2015	2014	Változás %	Változás ezer Ft
Folytatódó tevékenységek				
Befektetésből származó bevétel	19 698 622	10 781 200	82,7%	8 917 422
Árbevétel	378 803	625 302	-39,4%	-246 499
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-2 231 813	-2 019 682	10,5%	-212 131
Igénybevett szolgáltatások	-2 082 550	-2 345 415	-11,2%	262 865
Egyéb bevételek és ráfordítások	-359 719	-1 143 020	-68,5%	783 301
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-621 913	-581 984	6,9%	-39 929
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	337 996	357 393	-5,4%	-19 397
Egyéb költségek	-123 276	-99 818	23,5%	-23 458
EBITDA (Adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredmény)	**14 996 150**	**5 573 976**	**169,0%**	**9 422 174**
Értékcsökkenés és amortizáció	-3 797 769	-3 869 842	-1,9%	72 073
Finanszírozási költségek	-2 704 785	-2 841 874	-4,8%	137 089

[11] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[12] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	8 493 596	-1 137 740	-846,5%	9 631 336
Nem realizált árfolyamnyereség /veszteség	364 654	-3 987 055	-109,1%	4 351 709
Adózás előtti eredmény	8 858 250	-5 124 795	-272,9%	13 983 045
Jövedelemadó	-140 787	1 003 822	-114,0%	-1 144 609
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	8 717 463	-4 120 973	-311,5%	12 838 436
Megszűnt tevékenységek				
Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységekből	0	1 284 391	-100%	-1 284 391
TÁRGYÉVI EREDMÉNY	8 717 463	-2 836 582	-407,3%	11 554 045
Egyéb átfogó eredmény				
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	976 017	-2 383 473	-140,9%	3 359 490
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	878 415	-2 145 126	-140,9%	3 023 541
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	9 595 878	-4 981 708	-292,6%	14 577 586
Az eredményből				
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	8 641 956	-2 861 544	-402,0%	11 503 500
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	75 507	24 962	202,5%	50 545
	8 717 463	-2 836 582	-407,3%	11 554 045
Az összes átfogó eredményből				
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	9 520 371	-5 006 670	-290,2%	14 527 041
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	75 507	24 962	202,5%	50 545
	9 595 878	-4 981 708	-292,6%	14 577 586

A befektetésből származó bevétel 2015. évben leányvállalatok értékesítésének eredményét is tartalmazza 8.469 millió Ft összegben. A leányvállalatok értékesítése nélkül számított befektetésből származó bevétel összege 11.212 millió Ft, ami 548 millió Ft-tal haladja meg az előző évi bevétel összegét.

Az árbevétel az előző évben tartalmazta egy 2015-ben értékesített, ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatásokat nyújtó leányvállalat árbevételét 406 millió Ft összegben. Ezt a tételt figyelmen kívül hagyva az árbevétel összege 160 millió Ft-tal növekedett. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek növekedése az árbevétel és befektetésből származó bevétel növekedésével egyidejűleg növekedett. Az igénybevett szolgáltatások összege elsősorban a leányvállalatok értékesítéséhez kapcsolódó tranzakciós költségek miatt növekedett. A személyi jellegű ráfordítások a létszám növekedése miatt növekedtek, a létszám növelését a 2015.12.31-én előkészítési fázisban lévő fejlesztési projektek indokolták. A részesedés társult vállalkozások eredményének összege a társult vállalkozások eredményéből a csoportra jutó részt tartalmazzák.

A fenti tételek eredményeként a WING csoport EBITDA összege jelentősen meghaladja az előző időszak EBITDA összegét.

3.2 Mérleg[13]

A WING Csoport 2015. évi auditált konszolidált mérlegének adatai az alábbiak:
(adatok ezer Ft-ban)

	2015.12.31	2014.12.31	Változás %	Változás ezer Ft
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Tárgyi eszközök	2 918 041	3 380 334	-13,7%	-462 293
Befektetési célú ingatlanok	82 186 093	82 922 017	-0,9%	-735 924
Goodwill	1 117 221	1 117 221	0,0%	0
Egyéb immateriális javak	24 172	26 831	-9,9%	-2 659
Befektetések társult vállalkozásokban	6 164 512	3 158 350	95,2%	3 006 162
Halasztott adó eszközök	1 756 612	1 894 899	-7,3%	-138 287
Egyéb pénzügyi eszközök	391 670	383 011	2,3%	8 659
Befektetett eszközök összesen	94 558 321	92 882 663	1,8%	1 675 658
Forgóeszközök				
Készletek	76 027	37 827	101,0%	38 200
Vevők és egyéb követelések	5 251 116	3 429 831	53,1%	1 821 285
Adókövetelések	12 958	325 099	-96,0%	-312 141
Egyéb eszközök	232 625	478 463	-51,4%	-245 838
Készpénz és bankszámlák	8 929 758	24 719 602	-63,9%	-15 789 844
Forgóeszközök összesen	14 502 484	28 990 822	-50,0%	-14 488 338
Eszközök összesen	**109 0060 805**	**121 873 485**	**-10,5%**	**-12 812 680**

	2015.12.31	2014.12.31	Változás %	Változás ezer Ft
Források				
Tőke és tartalékok				
Jegyzett tőke	5 000	5 000	0,0%	0
Tartalékok	-1 209 003	-2 087 418	-42,1%	878 415
Felhalmozott eredmény	19 603 268	22 343 587	-12,0%	-2 680 319
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke	18 459 265	20 261 169	-8,9%	-1 801 904
Nem ellenőrző részesedések	173 337	202 935	-14,6%	-29 598

[13] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

Saját tőke összesen	18 632 602	20 464 104	-8,9%	-1 831 502
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hitelek	60 994 176	67 719 294	-9,9%	-6 725 118
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	3 7771 281	4 813 788	-21,7%	-1 042 507
Halasztott adó kötelezettségek	793 906	809 263	-1,9%	-15 357
Céltartalékok	313 888	212 208	47,9%	101 680
Egyéb kötelezettségek	871 006	743 832	17,1%	127 174
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	66 744 257	74 298 385	-10,2%	-7 554 128
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítók és egyéb kötelezettségek	13 374 017	20 396 141	-34,4%	-7 022 124
Hitelek	9 149 164	5 628 720	62,5%	3 520 444
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1 146 559	1 080 069	6,2%	66 490
Adókötelezettségek	14 206	6 066	134,2%	8 140
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	23 683 946	27 110 996	-12,6%	-3 427 050
Összes kötelezettség	90 428 203	101 409 381	-10,8%	-10 981 178
Források összesen	**109 060 805**	**121 873 485**	**-10,5%**	**-12 812 680**

A befektetett eszközök összegét a vásárolt ingatlanok, a folyamatban lévő fejlesztések, valamint társult vállalkozásokba történő befektetés növelték, mely növekedést ellentételezett az értékesített leányvállalatok tulajdonában lévő ingatlanok csoportból történő kivezetése, valamint az eszközökre elszámolt értékcsökkenési leírás.
A forgóeszközök állománya elsősorban a pénzeszközök állományának csökkenése miatt csökkent. A pénzeszközök állományát a tulajdonosok részére kifizetett osztalék, a társult vállalatokba történő befektetés, valamint ingatlanok vásárlása csökkentette.
A saját tőke állományát a tárgyévi eredmény, valamint a leányvállalatok értékesítése miatt bekövetkezett saját tőke változás növelte, a csoport tulajdonosai részére kifizetett osztalék miatt a saját tőke összege csökkent.
A kötelezettségek összege csökkent, amely nagyrészt a beruházási és fejlesztési hitelek törlesztésének köszönhető. A rövid lejáratú kötelezettségek összege az előző évben magasabb összegű vevőktől kapott előleget tartalmazott, mint a 2015. év végén, ami tovább csökkentette a kötelezettségek összegét.

4. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

4.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok

4.1.1 Makrogazdasági tényezők

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, magyar országkockázat, infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat az WING Csoport egyes tevékenységeinek jövedelmezőségére.

4.1.2 Adózás

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.

4.1.3 Szabályozási környezet

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.

4.1.4 Versenyhelyzet

A WING Csoport egyes piacain számos, Európában és Magyarországon is jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaságok versenyeznek, valamint szállhatnak versenybe a jövőben a WING Csoporttal. A jövőben esetlegesen megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a WING Csoport által tulajdonolt ingatlanok bérleti bevételére vagy növelheti a csoport költségeit, amelyek negatív hatással lehetnek a WING Csoport konszolidált szinten mért eredményességére.

4.1.5 Finanszírozási kockázat

Az ingatlanfejlesztések előkészítése és megvalósítása tőkeigényes tevékenység, amely jelentős finanszírozást igényel. Bizonyos tényezők (ideértve az általános gazdasági környezetet, a hitelpiacokat, a banki kamatlábakat, és a devizaárfolyamokat) változása a finanszírozás költségeit növelhetik, megszerzését és visszafizetését megnehezíthetik, késleltethetik vagy ellehetetleníthetik, ideértve a jelen Alaptájékoztató időpontjában már meglévő finanszírozásokat is.

4.1.6 Kivitelezési kockázat

Az elmúlt 7-8 évben megfigyelhető alacsony szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el az országot. Az így kialakult jelenlegi alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére.

4.1.7 Likviditási kockázat

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

4.2 A WING Csoportra jellemző kockázatok

4.2.1 Politikai kockázat

A WING Csoport szolgáltatásainak egy részét önkormányzati, illetve az önkormányzat vagy bizonyos állami szervek befolyása alatt lévő intézmények részére nyújtja, továbbá a WING Csoport egyes társaságai és projektjei működésére az ilyen intézményekkel kötött megállapodások jelentős hatással vannak. Az ilyen intézmények fölött befolyással rendelkező szervek szerződéses megfontolásai eltérhetnek egy racionális, profitorientált piaci szereplő megfontolásaitól, ami a szerződések teljesítése tekintetében kockázatot jelent.

4.2.2 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.

4.2.3 Nagyméretű, egyedi projektek

Tekintettel arra, hogy a WING Csoport a fennállása óta szerzett ingatlanpiaci tapasztalatai, a szolgáltatási portfolió, valamint a sokoldalú szervezeti erőforrások révén nagyméretű projektek megvalósítására is képes, a WING Csoport árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik (pl. Telekom székház fejlesztése). Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

4.2.4 Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfolión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 7%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 25% alatt marad. 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 összesen kb. 650 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz jelentős veszteséget a WING Csoport számára.

A WING Csoport a hatályos megállapodások 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 lejárata előtt megszűnnek.

4.2.5 Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat

A WING Csoport ingatlan portfolióján belül a bérleti szerződések lejárata évente a szerződések kb. 7-9%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 6-7,5%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

4.2.6 Külső beszállítóktól való függőség

Az ingatlan beruházások megvalósítása során a WING Csoport nagymértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamatait végző szolgáltatóktól, valamint kivitelezőktől és alvállalkozóktól, ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a WING Csoport a kezdetektől arra törekedett, hogy az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő leányvállalati portfoliót hozzon létre (tervező cég, üzemeltető cég, stb.), ez azonban nem fedi le az összes fejlesztői feladatot, szolgáltatást. 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.

4.2.7 Üzemeltetési kockázatok

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

4.2.8 Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai

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

4.2.9 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. A WING csoporton belül kicsi a fluktuáció, a WING Zrt. stabil állományához tartózó alkalmazottai átlagosan 9 éve dolgoznak a cégnél.

4.2.10 Tulajdonostárs kockázata

A WING Csoport jellemzően 100%-os, illetve többségi részesedéssel rendelkezik az ingatlanokat tulajdonló társaságokban, illetve a szolgáltató leánycégekben. Azokban az esetekben, ahol a WING külső tulajdonossal működik együtt (pl. Morgan Stanley, Strabag), az együttműködés feltételeit részletes megállapodások szabályozzák, melyek létrehozásánál a sikeres és eredményes együttműködés feltételeinek kialakításán túl a WING-et érintő esetleges kockázatok minimalizálása volt a vezérelv. A külső, nemzetközi tulajdonostársakkal való együttműködésben a WING Csoport komoly tapasztalatokkal rendelkezik. A Harbor Park fejlesztés vegyesvállalata a Heitmannal (székhely: 191 North Wacker Drive Suite 2500, Chicago IL USA), a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal (székhely: 3819 Maple Avenue, Dallas USA) 2000-2005 között működött. A WING Csoport ingatlanüzemeltető cége szintén vegyesvállalat formájában végezte tevékenységét: 1999-2005 között a Trammell Crow Company-val (TCW Zrt., székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.), 2005-2008 között a Deutsche Telekom Immobilien-nel (DeTeImmobilien-Hungary Zrt; székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.), majd 2008-tól az osztrák Strabag-gal (STRABAG Property and Facility Services Zrt; ; székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.). A legújabb partneri kapcsolat 2015-ben jött létre a Morgan Stanley-vel (székhely: 1585 Broadway, New York USA (MOM Park, Westend Business Center, EMKE).

4.2.11 Céltársaságok adózási kockázata

A WING Csoport minden tőle elvárhatót elkövet a szabályos működés biztosítása érdekében. Az akvizíciós szerződésekben a WING Csoport arra törekszik, hogy az eladóként szerződő felek teljes körű, az adójogi elévüléssel egyező időtartamra szóló szavatosságot vállaljanak a céltársaságok WING Csoportba kerülését megelőző időszakok adótartozásainak megtérítése tekintetében. Mindezek mellett sem garantálható azonban, hogy az eladói szavatossággal érintett esetleges megtérítési igények az eladókon teljes körűen behajthatóak.

4.2.12 Hatósági kockázat

A WING Csoport minden tőle elvárhatót elkövet a jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelő működés biztosítása érdekében, azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat során a WING Csoportnak számottevő kiadást jelentő megállapítások történnek, vagy az eljáró hatóságok a WING Csoport egyes társaságait bizonyos szankciókkal (bírság) sújtják.

4.2.13 A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel kb. 9%-a forint alapú, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfolió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport

az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.

4.2.14 Idegen források / saját tőke arány[14]

A Kötvényprogram együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó közgyűlés által elfogadott auditált IFRS konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó konszolidált saját tőkéjének összegét (jelen arányszám mértéke: 5,53).

5. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

5.1 Általános információk

A Társaság cégneve	WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített neve	WINGHOLDING Zrt.
A Társaság székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
A Társaság telefonszáma	+36 1 451-4760
A Társaság cégbejegyzésének helye,	Budapest, Magyarország
időpontja	2009. október 30.
A Társaság cégjegyzékszáma	Cg. 01-10- 046503
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog	magyar
A Társaság alaptőkéje	5.000.000,- Ft
Hatályos Alapszabály kelte	2016. május 25. [15]
A Társaság fő tevékenysége	TEÁOR '08 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a www.wing.hu című honlapján, Tőzsdei Sorozat esetén a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.hu című honlapon jelenteti meg, illetve ha vonatkozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik, akkor a Társaság hirdetménye közzétételre kerül a Cégközlönyben is. A Társaság, mint kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségei alá eső információkat a fentiek mellett a nyilvánosan

[14] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[15] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet rendelkezései szerint egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének is megküldi.

A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) is közzétételre kerülnek.

5.2 A Társaság stratégiája

A WING Csoport célja kezdettől fogva az volt, hogy a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések professzionális végig vitele révén. A WING Csoport ezt a tevékenységét úgy végzi, hogy a lakott város szövetébe illeszkedő iroda és retail épületei magas építészeti és esztétikai minőséget képviseljenek.

A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. Az irodaingatlanok piaca a budapesti, kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszik ki. Erre a piaci szegmensre történelmileg és összességében a legtöbb, új irodaingatlant a WING Csoport fejlesztette. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a WING Csoport, különösen dominálva az un. city-logisztikai, azaz kisebb méretű, de nagyobb hozzáadott értékű ipari ingatlanok piacát. Mindezeken túl a WING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. Ezekre építve a WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken aktívabbá válni, amint a piaci feltételek ezt indokolttá teszik.

A WING Csoport a fenti tevékenysége mellett, ahhoz azonban szorosan kapcsolódva, az ingatlanszolgáltatások (tervezés, kivitelezés, üzemeltetés, értékesítés) területén is több érdekeltségre tett szert. 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.

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

A WING Csoport stratégiájában kizárólag magyarországi üzleti tevékenység végzése szerepel. Miközben a WING Csoport aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, mind piaci ereje, beágyazottsága, imázsa és sikeressége, mind pedig a mindenkor azonosítható, bár változó tartalmú hazai üzleti lehetőségek miatt nem érzi szükségét annak, hogy külföldi terjeszkedésbe kezdjen. A WING Csoport ugyanakkor csakúgy, mint a múltban, a jövőben sem fog elzárkózni külföldi üzleti lehetőségek alapos megvizsgálásától.

A WING Csoport üzleti céljait saját erőforrásaira alapozva, azokat mozgósítva éri el. Ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projekttársaságokban 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 WING Csoport határozottan képviseli saját üzleti érdekeit és igyekszik maximálisan kihasználni a partnerségben rejlő szinergiák adta lehetőségeket.

A WING Csoport eltökélt a magas professzionális és magas etikai szint belső fenntartásában és külső képviselete irányában. Ennek érdekében menedzsment feladatokkal a hazai ingatlanpiac legkiválóbb, leghozzáértőbb szereplőit bízza meg, akik a korábban, részben máshol megszerzett tudásukat és tapasztalataikat kamatoztatják a WING Csoport érdekében. Munkájuk fontos része a WING Csoporthoz junior pozícióban csatlakozó, tehetséges munkatársak szakmai képzése, irányítása és munkájuk, valamint az üzleti partnerekkel folyatatott 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 WING Csoport valamennyi management feladatát a WING Zrt. látja el, mely cég a munkatársak munkaadója is egyben. A WING Csoport érdekeltségeit tulajdonló holdingcégekben és az ingatlantulajdonló cégeiben egy kivételével nincsenek alkalmazottak, azok egy kivétellel mind a WING Zrt-vel állnak munkaviszonyban.

5.3 A Társaság története, fejlődése és a Társaságot érintő közelmúltbeli események[16]

A Wingholding Zrt. (Társaság) 2009. október 29. napján alakult 5 millió forint jegyzett tőkével, fő tevékenységeként „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele” lett megjelölve. A társaság jelenlegi tulajdonosa 78%-ban a Dayton-Invest Kft. (Veres Tibor 100%-os tulajdonában álló társaság), 22%-ban a Golux-Invest Kft. (Noah M. Steinberg 100%-os tulajdonában álló társaság. A Társaság a többségi tulajdonában lévő cégeken (WING Zrt., WINGLINE Kft., WINGEUROPE Zrt., WINGPROP Zrt., MEVINVEST Kft.) keresztül birtokolja közvetve a szolgáltató cégekből álló portfoliót, a befektetési ingatlan portfoliót, a fejlesztési ingatlan portfoliót és a jövőbeli projektekre előkészített üres projekttársaságokat. A Társaság tulajdonában és irányítása alatt álló cégcsoport (a WING Csoport) mai struktúrája a Társaság 2009-es alapítását követően alakult ki, de a leánycégek, valamint a befektetési és fejlesztési portfolió 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 tartózó társaságok (Wallis Rt., Makött Rt.), melyek többségi tulajdonosa Veres Tibor volt. A társaság a Wallis-csoport tulajdonában lévő ingatlanok apportálását követően saját ingatlan portfolióval kezdett el működni. A cég fő feladata a portfolióba tartozó ingatlanok vagyonkezelése, fejlesztési koncepciók kialakítása és előkészítése, valamint a fejlesztések megvalósítása volt, amely tevékenységi kör később új, piaci ingatlan projektek (befektetések, fejlesztések) megvalósításával bővült. Ezzel párhozamosan a cég elkezdte az ingatlanfejlesztési, vagyonkezelési tevékenység teljes spektrumát lefedő szolgáltatásokat végző leányvállalati portfoliójának kialakítását is (tervező cég, fővállalkozó cég, üzemeltető cég, ingatlan ügynökség). A szolgáltató leányvállalatokkal és az ingatlanokat tulajdonló projektcégekkel együtt 1999-től kezdődően lépésről-lépésre létrejött Magyarország vezető ingatlanvállalkozása, a WING Csoport.

[16] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

A Társaság, illetve a WING Csoport valamennyi management feladatát a WING Zrt. látja el, mely cég a munkatársak munkaadója is egyben. A Társaság érdekeltségeit tulajdonló holdingcégekben és az ingatlanokat tulajdonló cégeiben egy kivételével nincsenek alkalmazottak, azok egy kivétellel mind a WING Zrt-vel állnak munkaviszonyban.

A WING Csoport az 1999-es kezdetektől az elmúlt 17 évben nagy átalakuláson, bővülésen, fejlődésen ment keresztül, de kezdetektől nem változott a többségi tulajdonos Veres Tibor, a WING Zrt. (2007-ig Wallis Ingatlan Zrt.) elnök-vezérigazgatója Noah M. Steinberg, és gazdasági vezérigazgató-helyettese Szűcs Ferenc, valamint a tervezési üzletág vezetője, az Aspectus Architect Zrt. (korábban Wing Tervező Zrt.) vezérigazgatója, Szerdahelyi László személye és szerepe.

A WING Csoport történetének mérföldkövei a Társaság alapítása előtt (1999-2009):

1999 Ebben az évben indult el a Wallis Ingatlan Zrt. (2007-től WING Zrt.) ingatlanpiaci tevékenysége. A WING Csoport megalakulása óta törekszik az ingatlanfejlesztéshez, vagyonkezeléshez kapcsolódó feladatok teljes spektrumának cégcsoporton belül történő megoldására, aminek első lépéseként a tervezés és az üzemeltetés terén tett lépéseket. Elindult a tervezési tevékenység (Wing Tervező Zrt., jelenleg Aspectus Architect Zrt.) és vegyesvállalat alapítására került sor az amerikai Trammell Crow Company-val, amely később Magyarország legnagyobb ingatlanüzemeltetője lett (TCW Zrt.; székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.). 1999-ben került átadásra a WING Csoport első irodaház fejlesztése (Danubius Irodaház, 1. ütem).

TCW Zrt. – ingatlanüzemeltető vegyesvállalat létrehozása. Az amerikai Trammell Crow Company-val közösen alapított társaság, amely az akkori Matáv ingatlanok és a WING Csoport ingatlanainak üzemeltetését végezte 1999-től, majd egyre bővülő ügyfélkörre tett szert (pl. MOL). A társaság 2005-ig végezte az ingatlan üzemeltetői tevékenységet, amit a Wallis Ingatlan és a Deutsche Telekom Immobilien új vegyesvállalata (DeTeImmobilien-Hungary Zrt.) folytatott és fejlesztett tovább.

Wing Tervező Zrt. alapítása. (jelenleg Aspectus Architect Zrt) A cég a Colosseum-Art Kft. építész tervezőiroda munkatársainak átvételével 1999-ben alakult az akkori Wallis Ingatlan Zrt. leányvállalataként. Tevékenységi körébe tartozik bármilyen tervezői feladat elvégzése a koncepciótervtől a megvalósulási dokumentációig, a bontási tervektől a meglévő épületek felmérési dokumentációjának elkészítéséig, felölelve minden szakági tervezői feladatot. Az építési engedély beszerzése, a hatósági engedélyeztetések intézése a tervezői feladat részeként jelentkezik.

Klapka Irodaház – felújítás. Cím: Budapest, XIII. Klapka u. 11. Bérbe adható terület: 4.200 m2. Egykori üzem- és iroda épület, amely 1999-es felújítását követően 2006-ig a Wallis Ingatlan első székhelye volt. A WING Csoport az irodaház fennmaradó részét bérbeadással hasznosította. Az irodaház 2001-ben értékesítésre került.

Danubius Házak – irodaház fejlesztés. Cím: Budapest, XIII. Váci út 141. Bérbe adható terület összesen: 19.000 m2. Az ingatlan fejlesztése négy ütemben valósult meg 1998-2005 között. A négy irodaházból álló komplexum a XIII. kerületben, a legnépszerűbb iroda piaci lokációban, a Váci úton, a Duna Plaza-val szemben lévő telken található. Az 1999-ben, a projekt első fejlesztési fázisában megvalósult 2.200 m2 bérbe adható területtel rendelkező Danubius I. irodaház volt a Wallis Ingatlan első fejlesztési projektje. A Danubius I-III. irodaházakat a Wallis Zrt., a Danubius IV. irodaházat pedig az OTP Bank vásárolta meg 2009-ben.

2000 Vegyesvállalat alapítása a Heitmannal (székhely: 191 North Wacker Drive Suite 2500, Chicago IL USA), a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal (székhely: 3819 Maple Avenue, Dallas USA) az első modern, magyarországi logisztikai park, a Harbor Park létrehozására. A Harbor Park később elnyerte a Legjobb Ipari Ingatlanfejlesztés Díját és az Év Ipari Fejlesztése is lett. Ingatlanszolgáltatások további fejlesztése az ügynöki szolgáltatások területén (új leányvállalat: Biggeorge's Kft.).

Harbor Park – vegyesvállalat alapítása zöld mezős logisztikai és ipari park fejlesztésre. Cím: Budapest, XXII. M0-M6 csomópont. Bérbe adható terület: 100.000 m2. A logisztikai központ létrehozására a Heitmannal, a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal 2000-ben közösen alapított vegyesvállalat formájában került sor. A 2003-2005 közötti fejlesztési és bérbeadási időszakot követően az ingatlant 2005-ben a Prologis megvásárolta. Díjak: A legjobb ipari ingatlanprojekt (2002), Az év ipari fejlesztése (2003).

Biggeorge's International Ingatlantanácsadó Rt. (később Eston Rt.) – ingatlan ügynökség. 2000-ben a WING Csoport 50,05 %-os részesedést szerzett a Biggeorge's Rt-ben, amely 1999-ben első alkalommal nyerte el „Az év ingatlanforgalmazója" címet a Magyar Ingatlanszövetségtől. Az ingatlantanácsadó cég 2004 végén nevet és arculatot váltott és ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt. (székhely: 1024 Budapest, Lövőház utca 39. 4. em.) néven folytatta tevékenységét, immár kizárólag a kereskedelmi, üzleti ingatlanokra fókuszálva. A WING Csoport az Eston Zrt-ben lévő 50,05%-os részesedését 2015-ben értékesítette.

2002 Az első, teljesen zöldmezős irodaház átadása (Bajor Center, Könyves Kálmán körút 5.). Raktárépület fejlesztése az Országos Széchenyi Könyvtár részére. Ipari, logisztikai fejlesztésre alkalmas 37 ha területű telek vásárlása Fóton az M0 autópálya közelében.

Bajor Center - irodaház fejlesztés Cím: Budapest, IX. Könyves Kálmán körút 5. levő kb. 7.000 m2 bérbeadható területtel rendelkező épület fejlesztése 2002-ben fejeződött be és 2003-ban az ingatlan már 100%-os kihasználtsággal működött. A mintegy 4.000 m2 iroda mellett kb. 3.000 m2 területen a BMW szalon és szerviz (Wallis Duna Kft. székhely: 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 5.) kapott helyet. A irodaházat a Wallis Zrt. vásárolta meg 2009-ben.

Polar Center - irodaház fejlesztés Cím: Budapest, IX. Könyves Kálmán körút 5. A Bajor Center közvetlen szomszédságában lévő épület szintén 7.000 m2 alapterületű. Az épületben a kb. 4.800 m2 iroda mellett kb. 2.500 m2 bemutatóterem került kialakításra a hozzá kapcsolódó kiegészítő funkciókkal együtt, amit a Wallis-csoporthoz tartozó Saab kereskedés vett birtokba. Az irodaházat a Wallis Zrt. vásárolta meg 2009-ben.

OSZK – raktárcsarnok fejlesztés Cím: III. ker. Törökkő u. 5-7. Bérbe adható terület: 1.200 m2. Használó: Országos Széchenyi Könyvtár. Az épület az egyedi műszaki megoldásainak köszönhetően állandó hőmérsékletet és páratartalmat biztosít a dokumentumok megfelelő tárolásához.

2003 A Market Építő Zrt. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 53.) 51%-ának megvásárlása. A Market ma Magyarország vezető magasépítő vállalkozása. A társaság révén a WING Csoport képessé vált csoportszintű, komplex ingatlanmegoldásokat kínálni partnereinek a tervezés, üzemeltetés, vagyonkezelés, 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.

Market Építő Zrt. - A Wallis Ingatlan Rt. 51%-os tulajdoni részesedést szerzett a magyar tulajdonú Market Építő Rt.-ben, amely fővállalkozóként ipari, kereskedelmi és irodai létesítmények építésével foglalkozik. A Market Zrt. 2002-ben, majd 2007-ben Budapest Építészeti Nívódíjat nyert el, és hat alkalommal Építőipari Nívódíjat vehetett át. Alapítása óta mintegy 580 létesítményt valósított meg, közel 460 Mrd Ft, azaz közel 1,5 Mrd EUR értékben.

2004 A **Dél-Pesti Üzleti Park** első ütemét biztosító terület megvásárlása, majd a fejlesztés megkezdése. Az üzleti park teljes 8,5 ha-os területén összesen 34.000 m2 bérbe adható területű raktárakat és kapcsolódó irodákat hoztunk létre.

2005 A Harbor Park eladása a Prologisnak, a világ egyik legnagyobb logisztikai szolgáltatójának. Új partner, a Deutsche Telekom Immobilien érkezése az üzemeltetési üzletágban. A Budapesti Corvinus Egyetem új épületének felépítésére és üzemeltetésére kiírt PPP pályázat elnyerése. A Dél-Pesti Üzleti Park I. ütem fejlesztésének folytatása, az első épület átadása.

DeTeImmobilien-Hungary Zrt. (2008-tól Strabag PFS Zrt.) – ingatlan üzemeltetés. A Deutsche Telekom Immobilien és a Wallis Ingatlan által 2005-ben létrehozott vegyesvállalat átvette a Magyar Telekom ingatlan portfoliójának üzemeltetési feladatait és ezzel együtt az TCW Zrt. teljes üzemeltetési szerződés állományát a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetésével együtt.

2006 Az East Gate Business Park első ütemének átadása, amely az üzleti park koncepció első sikeres megvalósítása. A Dél-Pesti Üzleti Park I. ütem fejlesztésének folytatása, újabb épület átadása. A portfoliómenedzsment és vagyongazdálkodási részleg felállítása a cégen belül.

East Gate Business Park, Fót – ipari ingatlan fejlesztés. A fejlesztés helyét biztosító mintegy 37 ha nagyságú telek 2002-ben került megvásárlásra. Az M0 autópálya melletti fejlesztési terület összesen kb. 150.000 m2 ipari ingatlan fejlesztésére alkalmas. Ebből a mai napig 76.000 m2 valósult meg, az első fejlesztési ütem átadására 2006-ban került sor.

2007 A WING márkanév bevezetése és a tulajdonosi struktúra átalakítása. Az Átrium Park irodaház eladása az osztrák Immoeast-nek, amely a 2008-as pénzügyi válság előtti egyik legsikeresebb ingatlan piaci tranzakciónak számít. A Magyar Televízió Zrt. új székházának felépítésére és üzemeltetésére kiírt nyilvános pályázat elnyerése. 9,6 ha területű fejlesztési telek vásárlása a Budapest, III. Bojtár utcában. A Dél-Pesti Üzleti Park I. ütem fejlesztésének folytatása, újabb épület átadása. A hotelfejlesztési üzletág elindítása, amelynek az elsődleges feladata a portfolióban lévő, szálloda fejlesztésre alkalmas ingatlanok fejlesztésének előkészítése volt. Corvinus Campus és Studium Irodaház átadása 2007 őszén.

Váci út 45./Átrium Park – iroda fejlesztés. Cím: Budapest, Váci út 45. Telek területe: 3 ha. Az ingatlanon lévő ipari jellegű épületeket elsősorban a Wallis-csoport autós cégei használták bérleti konstrukcióban (BMW, SAAB, Citroen – szalon, szerviz, raktár). Az előkészítési és fejlesztési tevékenység részeként a 2000-es évek első felében a WING Csoport az autós cégek részére új épületeket fejlesztett (Bajor Center, Polar Center), illetve vásárolt (V 175), így lehetővé vált a telek Váci út felőli részén (kb. 1 ha) lévő bérlők átköltöztetése. Ezt követően közvetlenül a Váci út mellett egy 32.000 m2-es iroda komplexum fejlesztése valósult meg 2006-2008 között két fázisban Átrium Park néven. Az épületegyüttes elegáns megjelenéssel, markáns építészeti megoldásokkal (feszített üvegfelület a Váci útra, parkosított belső udvar) és racionális kialakítással biztosította a bérlő általi igények maximálisan

kielégítését. A komplexum még a fejlesztés befejezését megelőzően eladásra került az ImmoEast befektető társaság részére. Díj: CIJ Legjobb irodafejlesztés (2008).
A telek Kassák Lajos út felőli részén (kb. 2 ha telekterület) lévő épületeket (kb. 7.300 m2) a Társaság jelenleg is bérbeadással hasznosítja. A legnagyobb bérlő az Amerikai Egyesült Államok Nagykövetsége, amely kb. 3.000 m2 területen raktározási és karbantartási tevékenységet folytat az ingatlanon. A terület, mintegy 50.000-60.000 m2 beépítési potenciáljával a későbbiekben iroda és/vagy lakóingatlan fejlesztés helyszínéül szolgál majd.

MTV Székház – speciális ingatlan fejlesztés. Budapest, III. Kunigunda útja 64. Bérbe adható terület: 61.000 m2. Speciális ingatlan, amely kifejezetten a Magyar Televízió igényei szerint került kialakításra. A mintegy 61.000 m2 területű épület „A" kategóriájú irodákat, a legmodernebb technológiával felszerelt stúdiókat, raktárakat, archívumot foglal magába. Az épületet az MTV egy hosszú távú bérleti szerződés alapján vette használatba. A bérlő 2012-ben megvásárolta az ingatlant.

Média Park – fejlesztési telek. Cím: Budapest, III. Bojtár u. 49-59. A III. kerületben, az MTV székház mellett lévő mintegy 9,6 ha nagyságú fejlesztési terület 2007-ben került megvételre. A terület kiválóan alkalmas city logisztika és iroda funkciójú fejlesztés megvalósítására kb. 40.000 m2 területtel. A fejlesztés első ütemeként a VPOP számára készült el egy cégközpontként funkcionáló irodaház, amit a VPOP a fejlesztést követően 2009-ben megvásárolt. A terület egy részét, kb. 4,3 ha-t az MTVA vásárolta meg 2012-ben. 2013-ban a Market Zrt. vásárolt 5.000 m2 telket, melyen saját székházát építette fel. A jelenlegi terület (38.000 m2) a későbbiekben ipari/iroda fejlesztések helyszínéül szolgál majd.

Corvinus Campus és Studium Irodaház – oktatási épület és iroda fejlesztés. A Corvinus Egyetem szomszédságában lévő telken egy kb. 22.000 m2-es modern egyetemi oktatási célú épület és mellette egy 11.000 m2 bérbeadható területtel rendelkező „A" kategóriás irodaház került átadásra 2007 őszén. Az eredetileg 27 hónapra tervezett fejlesztési projekt végül 18 hónap alatt valósult meg a WING Csoporton belüli szinergiáknak köszönhetően.

2008 A Deutsche Telekom Immobilien-nél történt tulajdonosváltás miatt a WING Csoport új tulajdonosi partnere a Strabag PFS Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) lett. Ezzel párhuzamosan az üzemeltető cég neve Strabag PFS Zrt-re (korábban DeTeI Zrt.) változott. A Dél-Pesti Üzleti Park II. ütemét biztosító terület megvásárlása. Az Agria Park Bevásárlóközpont megnyitása, amely Eger modern bevásárló és szórakoztató-központja. Új fejlesztési telek vétel többlépcsős tranzakciós folyamatának lezárása (Duna Passage).

STRABAG Property and Facility Services Zrt. (2008 előtt DeTeImmobilien-Hungary Zrt.) Miután az osztrák Strabag 2008-ban megvásárolta Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH-t, a magyarországi leányvállat neve DeTeImmobilien-Hungary Zrt-ről STRABAG Property and Facility Services Zrt-re változott, amely ma Magyarország piacvezető ingatlanüzemeltetőjeként országosan közel 3 millió m2 épületet és 7 millió m2 külterületet üzemeltet.

Agria Park, Eger – bevásárlóközpont fejlesztés. Az egykori egri dohánygyár megvásárlását követően a régi épületek egy részének megtartásával, felújításával és egy új, a mai modern előírásoknak, igényeknek megfelelő épület felépítésével egy egyedi, a múlt értékeit és a jövő elvárásait ötvöző bevásárlóközpont került kialakításra. A 2008. márciusban átadott épület kb. 22.000 m2 kereskedelmi funkciójú területet foglal magába.

Duna Passage – fejlesztési telek vétel, fejlesztés előkészítése. A WING 2006-2008 között több lépcsőben vásárolta meg a tulajdonosoktól a kb. 15 ha nagyságú fejlesztési területet, amely a IX. kerületben közvetlenül a Duna-parton helyezkedik el. A tervek között egy vegyes funkciókkal rendelkező épületkomplexum, egy új városrész létrehozása szerepelt 140.000 m2 irodával, 90.000 m2 lakással, 12.500 m2 szállodával és 12.000 m2 kereskedelmi funkcióval. A koncepciótervek a nemzetközi Foster+Partners tervezőiroda bevonásával készültek. A 2008-as gazdasági visszaesés azonban nem tette lehetővé a projekt elindítását. A telek 2014-ben értékesítésre került.

A WING Csoport történetének mérföldkövei a Wingholding Zrt. alapítása után:

A Társaság 2009-ben történt alapítása után a WING Csoport tulajdonosi struktúrája átalakult. A szolgáltató cégek és az ingatlan portfolió elemeinek projektcégei egy átláthatóbb, logikusabb cégstruktúra szerint működnek, ahol a WINGHOLDING Zrt. látja el az anyavállalati szerepet. 2009 után a WING Csoport cégeinek tevékenységét továbbra is a WING Zrt. (2007-ig Wallis Ingatlan Zrt.) irányítja, amely folyamatosságot biztosít az 1999-ben megkezdett tevékenységekben.

2009 A Nemzeti Adó- és Vámhivatal új épületének kulcsrakész átadása a Budapest, III. Bojtár utcában. A Dél-Pesti Üzleti Park II. ütem fejlesztésének megkezdése és az első két épület átadása. A Millenáris Park mellett található telken két iroda fejlesztés megvalósítása (Millenáris Modern Irodaház, Millenáris Avantgarde Irodaház). A WING Csoport projektjei négy kategóriában győznek a European Property Awards díjátadóján.

VPOP – irodaház fejlesztés, eladás. Cím: Budapest, III. Bojtár u. Terület: 10.000 m2. A 2007-ben a WING Csoport tulajdonába került III. kerületben lévő telek első fejlesztési ütemeként az Vám- és Pénzügyőrség Országos Parancsnoksága számára készült el rekordidő alatt (kivitelezési idő 6 hónap) a cégközpontként funkcionáló 10.000 m2-es irodaház, amit a VPOP a fejlesztést követően 2009-ben megvásárolt.

Millenáris Modern – irodaház fejlesztés. Cím: Budapest, Lövőház u. 35. Bérbe adható terület: 2.100 m2. Kis alapterületű, „A" kategóriájú, cégközpont számára ideális irodaépület a Millenáris Park közvetlen szomszédságában. Az épületet az Európai Unió 2010-ben megvásárolta.

Millenáris Avantgarde – irodaház fejlesztés Cím: Budapest, Fény u. 16. Bérbe adható terület: 1.300 m2. Különleges adottságokkal rendelkező, egyedi megjelenésű és elhelyezkedésű „A+" kategóriás irodaház a Millenáris Park közvetlen szomszédságában, amihez tartozik egy 1000 m2-es játszótér is.

2010 A 2008-as gazdasági visszaesést követően a Társaság új menedzsment stratégiát fogadott el, melynek köszönhetően a WING Csoport stabil működése a gazdasági válságban is biztosítottá vált. Ennek a stratégiának az eredményeként került sor az Allianz Hungária székházának (K3 Irodaház) és az Európa Pont székházának (Millenáris Modern Irodaház) átadására, eladására.

K3 – Allianz irodaház fejlesztése. Cím: Budapest, VIII. Könyves Kálmán körút 48-52. Bérbe adható terület: 18.000 m2. A pénzügyi válság kitörését követően, alapos mérlegelés után, 2008 végén született döntés értelmében indult meg a K3 irodaház fejlesztése. Megalapozott, de kockázatos döntés volt belevágni a projektbe, mely végül nagyon jó eredménnyel zárult. Allianz Hungária Biztosító Zrt. eredetileg

bérleti szerződést kívánt kötni a teljes irodaházra, de végül 2010. februárban az Allianz németországi tulajdonosa döntést hozott a K3 irodaház megvásárlásáról. Allianz részéről a K3 tranzakció feltétele volt, hogy a WING Csoport vásárolja meg az ingatlanportfoliójuk egyik elemét, a Bajcsy irodaházat. Erre a tranzakcióra 2011-ben került sor.

2011 A csökkenő piaci trenddel szemben a Market Építő Zrt. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 53.) a magasépítés, a Strabag PFS Zrt. pedig az ingatlan üzemeltetés területén rekord évet zárt, ami nagyban hozzájárult a WING Csoport eredményes évéhez. A gazdaság visszaesése miatt a fejlesztések háttérbe szorultak. A WING Csoport ebben az időszakban elsősorban a vagyonkezelésre (a portfolió bérbe adottságának szinten tartására) és a fejlesztések előkészítésére koncentrált. A WING Csoport a bérbeadói tevékenység eredményeként az irodaportfolió üresedését 15%-on tudta tartani, ami jóval kedvezőbb az akkori piaci átlagnál (25%). Ebben az időszakban a banki projektfinanszírozás mélyponton volt, ennek ellenére sikerült bankhitelt szerezni a WING Csoport első budapesti kereskedelmi fejlesztésének, a Hegyvidék Központnak a megvalósításához, így a projekt 2011-ben elindulhatott. A portfolió egyéb fejlesztési projektjeinek előkészítése folytatódott 2011-2012-ben, aminek eredményeként 2013-2014-től új fejlesztési projektek indítására kerülhetett sor. A K3 irodaház Allianz részére történő eladási tranzakció részeként a WING Csoport megvásárolta az Allianz egykori irodaházát a Bajcsy-Zsilinszky úton.

Bajcsy irodaház – befektetés majd eladás. Cím: Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 52. Bérbe adható terület: 6.500 m2. A három szárnyból álló belvárosi irodaház megvásárlására a K3 irodaház Allianz részére történő értékesítésének részeként került sor 2011-ben. A WING Csoport az ingatlan egy részét, két szárnyat 2012-ben, míg a fennmaradó szárnyat 2014-ben értékesítette.

2012 A 6.770 m2-es Hegyvidék Központ megnyitása Budapest, XII. Apor Vilmos tér 11-12. szám alatt, amely az év egyetlen kereskedelmi fejlesztése a fővárosban. Az MTV székház eladása a Magyar Állam részére. Folytatódott a Dél-pesti Üzleti Park fejlesztése, megkezdődött az 5.700 m2-es F csarnok építése EU-s forrás bevonásával.

2013 Átadásra került az F csarnok a Dél-pesti Üzleti Parkban, és folytatódott az East Gate Business Park (EGBP) bővítése a General Electric részére. A GE 11.000 m2-es bérleményének átadására 2014-ben került sor.

2014 A Dél-pesti Üzleti Park és az East Gate Üzleti Park jelentős bővítése. Az EGBP-ban került átadásra a GE (székhely: 1340 Budapest, Váci út 77.) Olaj és Gáz üzletágának 11.000 m2-es stratégiai fontosságú gyártástechnológiai épülete, amely EU-s forrás bevonásával épült. Az új csarnokban készülnek a gáz- és gőzturbinás villamos erőművek központi vezérlő egységei. Ebben az évben indult a V17 irodaház építése a legnépszerűbb budapesti irodafolyosón, a Váci úton. Az irodaház már az építésének kezdetekor 67%-os bérbe adottsággal rendelkezett. Ebben az évben kezdődtek el a Magyar Telekom és az Ericsson új székházának megvalósítására kiírt pályázatok.

2015 Ebben az évben zárultak le a Magyar Telekom Nyrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt 55.) és az Ericsson Magyarország Kft. (székhely: 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 11/B.) új székházának megvalósítására kiírt pályázatok, melyeken a WING Csoport eredményesen vett részt és megszerezte a két új székház felépítésének jogát. A WING Csoport az amerikai Morgan Stanley-vel (székhely: 1585 Broadway, New York USA) és az osztrák CC Real-lal (székhely: 4020 Linz, Ausztria, Huemerstr. 21-23.) közösen megvásárolta a MOM Park Bevásárlóközpontot és irodaházat, a Westend Business Center irodaházat és az EMKE irodaházat. A WING Csoport 2015-ben adásvételi szerződést írt alá a folyamatban lévő V17 irodaház eladására vonatkozóan. A szerződés értelmében a tranzakció zárására a fejlesztés befejezésekor kerül sor 2016. utolsó negyedévében. Ebben az évben

indult el az Andrássy Palota (Budapest, VI. Andrássy út 66.) irodaház felújítása. A bérlemény, amely a teljes épületet magába foglalja, az év végén átadásra került a bérlő részére. A Budapest Airporttal aláírásra került egy 145 szobás reptéri szálloda fejlesztésére vonatkozó megállapodás, amely szerint a fejlesztés 2016-ban kezdődik majd, az átadás 2017. II. negyedévében várható.
A saját projektek megvalósítása mellett a Társaság külső projekt menedzsment tevékenységet is végzett:

- A WING Csoport szállodafejlesztési üzletága sikeresen teljesítette első megbízását. Külső tulajdonos részére végzett projektmenedzsment tevékenységet, aminek eredményeként átadásra került Székesfehérvár új szállodája, a 86 szobás BestWestern Plus Lakeside Hotel****.
- A Társaság projektmenedzsment üzletága a szálloda mellett a Magyar Kosárlabda Szövetség megbízásából egy 2.000 m2 alapterületű edzőcsarnok fejlesztését, átadását végezte ebben az évben.
- A WING Csoport a British International School Alapítvány bérleményének 3.000 m2-es bővítéséhez kapcsolódó projekt menedzsment feladatokat látta el Budapest III. kerületében.
- A WING Csoport szálloda fejlesztési üzletága végezte a siófoki Yacht Hotel**** Wellness & Business szálloda bővítésének projekt menedzsment feladatait.

Magyar Telekom új székház projekt Cím: 1094 Budapest, Könyves Kálmán krt. 34. Bérbe adható terület: 58.100 m2. Egyetlen bérlő: Magyar Telekom, 15 éves bérleti szerződés. Átadás: 2018. II. negyedév. A Telekom új székháza Budapest legnagyobb, egy épülettömbben megvalósuló irodafejlesztési projektje, amelyek keretein belül a Magyar Telekom egy épületbe költözteti a jelenleg több épületben, a Főváros különböző kerületeiben szétszórtan működő üzletágait, részlegeit. A fejlesztés 2016 első negyedévében kezdődik, az átadás tervezett időpontja 2018. második fele.

Ericsson Magyarország új székház projekt Cím: Budapest, XI. Magyar tudósok körútja. Bérbe adható terület: 21.400 m2. 2014-ben indult el az Ericsson új székház bérleményének keresési folyamata, egy kb. 19 ezer m2-es irodaház 7 éves bérletére vonatkozóan 2017. októberi bérleti kezdéssel. Az új székház fejlesztésére kiírt több fordulós tenderen az ajánlatunkat jóváhagyták. A szerződés 2015. májusban aláírásra került. A fejlesztés 2016. márciusban kezdődött, az átadás 2017 második felében várható.

MOM Park Bevásárlóközpont és irodaház. Cím: 1123 Budapest, Alkotás u. 53. Bérbe adható terület: 50.750 m2 (31.750 m2 üzlet + 19.000 m2 iroda). Buda egyik legnagyobb bevásárlóközpontjának megvásárlására a Morgan Stanley-vel és a CC Real-lal közösen került sor. A WING részesedése 16,6%.

West End Business Center irodaház. Cím: 1132 Budapest, Váci út 20-26. Bérbeadható terület: 28.200 m2. A Váci úti irodafolyosó elején lévő irodaépület megvásárlására a Morgan Stanley-vel és a CC Real-lal közösen került sor. A WING részesedése 16,6%.

Andrássy Palota – felújítás, „design iroda" kialakítása. Cím: 1061 Budapest, Andrássy út 66. Bérbe adható terület: 3.020 m2. Bérlő: Gawker Media, 10 éves bérleti szerződés. Átadás éve: 2016. Az épület felújításával egy úgynevezett „design iroda" koncepció valósult meg. Az épületen belül inkább feltárásra és megőrzésre kerülnek az eredeti burkolati elemek és ezek vegyülnek modern gépészeti megoldásokkal és térfelhasználással.

2016 (terv) A Kibocsátó a 2016. június 10-én aláírt - több, függő feltétel megvalósításához kötött - üzletrész adásvételi szerződések alapján értékesíti a tulajdonában álló WPR Omega Kft., a Millenáris Irodaház Kft., és Buda Palota Kft. társaságok 100%-os üzletrészeit. A három tranzakció értéke összesítve várhatóan 54 100 000 EUR. A Kibocsátó a befolyó vételárból a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően rendelkezésre álló összeget az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni. A tranzakció lezárásáról a Kibocsátó rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatja a befektetőket.

A Budapest 27488 hrsz-ú -kivett irodaház és üzletház- megnevezésű, természetben a 1130 Budapest, Róbert Károly krt. 54-58. számon jegyzett ingatlanra kiírt felszámolói árverésen a WPR Form Kft. adta be a nyertes ajánlatot az Elektronikus Értékesítési Rendszer felület értesítése alapján, amely szerint lehetősége nyílik az ingatlan megvásárlására. A felszámolási eljárásban az ingatlan pályázati irányára 3 680 000 000 HUF összegben került meghatározásra. Az ingatlanra harmadik személynek elővásárlási joga van, így a tranzakció megvalósításának feltétele az is, hogy az elővásárlásra jogosult ezen jogának gyakorlásától tartózkodjon. A tranzakció lezárásáról a Kibocsátó rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatja a befektetőket.

5.4 Befektetések

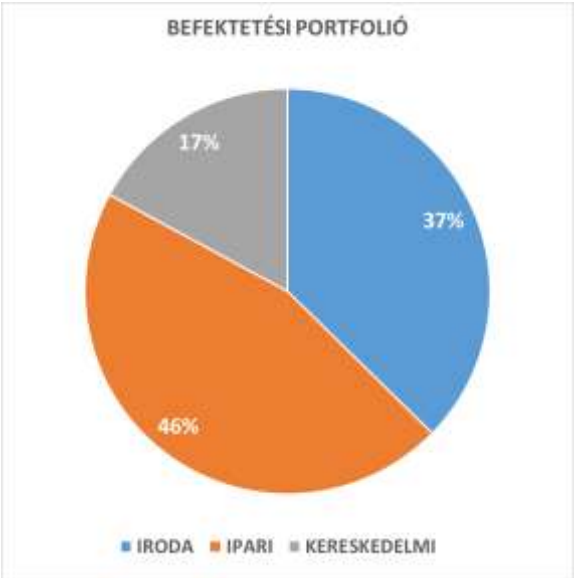
WINGHOLDING Zrt. által tulajdonolt vállalatokat három kategóriába sorolhatjuk:

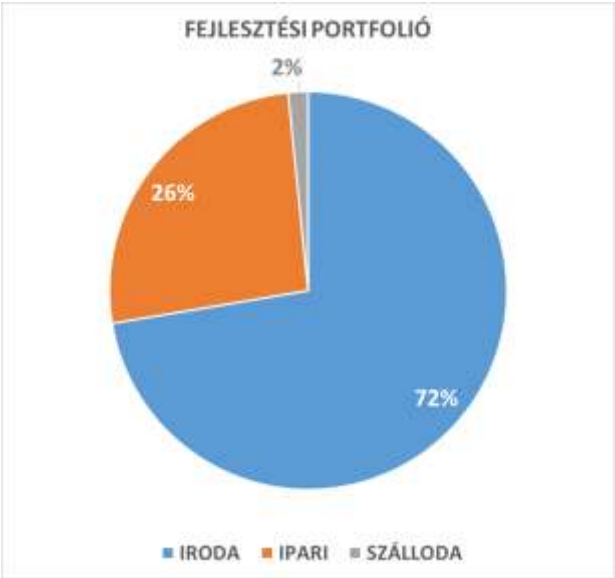
1. ingatlantulajdonos projektcég,
2. szolgáltató leányvállalat,
3. üres projekt vagy holdingcég, melyeknek sem ingatlantulajdona, sem önálló tevékenysége nincs.

Az alábbiakban részletesen bemutatjuk a tulajdonolt társaságok vagyonelemeit és tevékenységét.

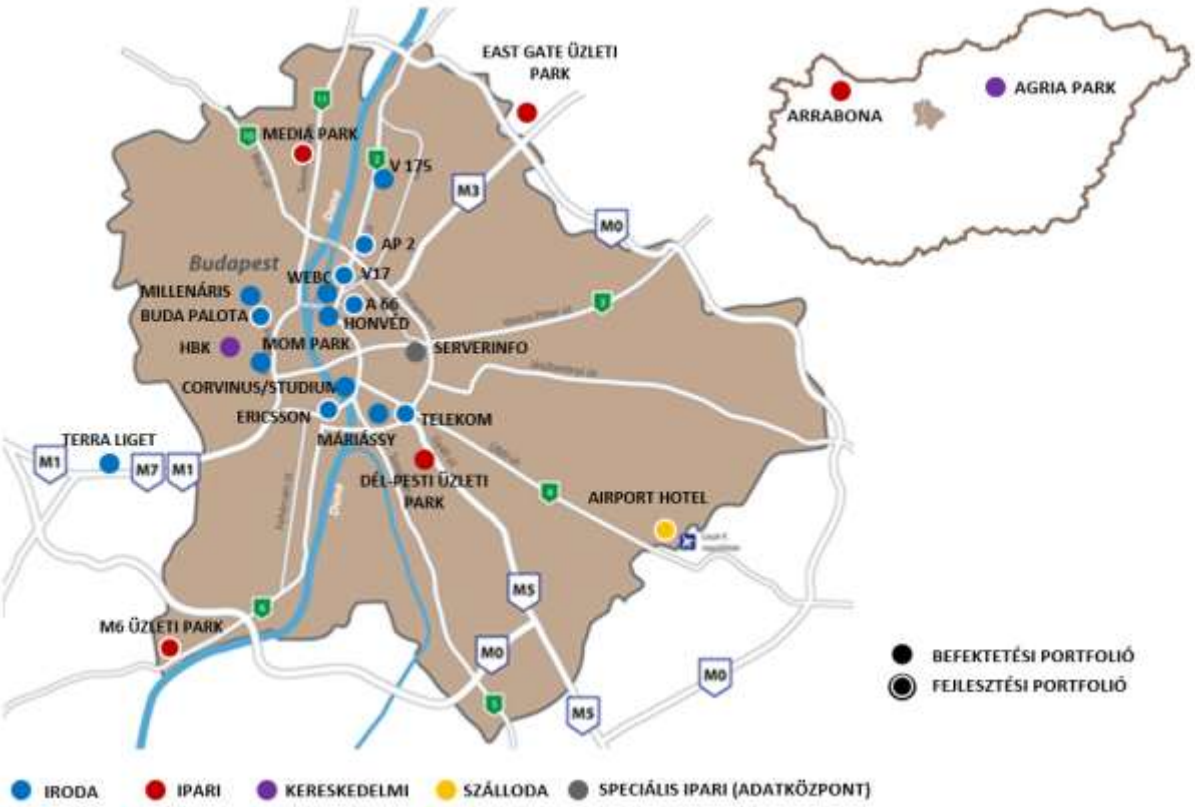
5.4.1 Ingatlanbefektetések

<u>Funkciónkénti megoszlás:</u>





Elhelyezkedés:



5.4.2 Befektetési portfólió[17],[18]

Andrássy Palota Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **A66 irodaház**. Cím: 1061 Budapest, Andrássy út 66. Bérbe adható terület: 3.020 m2. Kihasználtság: 100%. Bérlő: Gawker Media. Átadás éve: 2016
Az A66 kortárs megjelenésű irodaházat kínál a történelmi Andrássy úton. Az ENSZ által a világörökség részeként nyilvántartott Andrássy úton, magas minőségű irodákkal, kulturális, és lakóépületekkel, illetve nagykövetségekkel körülvéve. Tömegközlekedési kapcsolatok: metrófeljárat az épület előtt, buszok, trolik, villamos. Az irodaházat a teljes körű felújítás után egyetlen bérlő vette bérbe 10 évre, így garantált a tartós, teljes kihasználtság.

Angyal Irodaház Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGEUROPE Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Angyal Irodaház.** Cím: 1094 Budapest, Angyal u. 1-3. Bérbe adható terület: 6.200 m2. Kihasználtság: 83 %. Legnagyobb bérlők: Erőterv, Groupama. Felújítás éve: 2004. „A" kategóriás elhelyezkedésű, de B" kategóriás árat nyújtó, felújított irodaház. Dunai panoráma, kiváló közlekedési kapcsolatok: villamosmegálló, busz- és HÉV-végállomás, éjszakai buszok. A legjelentősebb bérlő az Erőterv, az épület korábbi tulajdonosa, egy 1950 óta működő energetikai tervező és szolgáltató vállalat, amely 2010 óta a finn Pöyry leányvállalata.

Bristol Irodaház Kft. Székhely: 1072 Budapest, Rákóczi út 42. Tulajdonos: 11,3% MEVINVEST Kft, (MEVINVEST Kft. 100% WINGHOLDING Zrt. tulajdon), a fennmaradó üzletrész Morgan Stanley (Alkotas Holding B.V.), CC Real (CC Real Beteiligungs Gmbh. székhely: 4020 Linz, Ausztria, Huemerstr. 21-23) és Indotek Group (Darstone Invest Kft.; székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52.) tulajdonban. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **EMKE Irodaház**. Cím: 1072 Budapest, Rákóczi út 42. Bérbe adható terület: 12.300 m2. Kihasználtság: 33%. Legnagyobb bérlők: Budapest Bank, Regus. Felújítás éve: 1995. Az EMKE Irodaház Budapest belvárosának frekventált részén, a Blaha Lujza téren található. Kiváló elhelyezkedése biztosítja a gyors elérést autóval és számos tömegközlekedési eszközzel. A környéken számos bank, étterem, hotel és egyéb szolgáltatás található, köztük az irodaházzal szemben található Emporium Bevásárlóközpont, emellett Budapest főbb látványosságai közül is több elérhető néhány perc alatt.
A tulajdonosok közötti szindikátusi megállapodás alapján Indotek vezeti és finanszírozza a cég működését.

CS36 Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt, A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **OSZK Ingatlan** Cím: 1037 Budapest, Csillaghegyi út 36. Bérbe adható terület: 1.200 m2. Átadás: 2002. Az ingatlan használója az Országos Széchenyi Könyvtár. Az épület 2002-ben épült, 1.200 m2 iroda és raktárterületet foglal magába. Az ingatlan értékesítés alatt áll.

DÜP Kft. és WPR Secundus Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. (WPR Secunudus Kft. tulajdonosa Táblás Projekt Kft., ami 100% WINGPROP Zrt. tulajdon). A projektcégek által tulajdonolt ingatlan: **Dél-Pesti Üzleti Park**. Cím: 1097 Budapest, Táblás utca 36. Bérbe adható terület: 33.400 m2. Kihasználtság: 96%. Legnagyobb bérlők: UPC, Bunge, Rogers, Grand Vision BV. Fejlesztési időszak: 2004-2014.

---

[17] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[18] Módosította az Alaptájékoztató 2016. július 7. napján kelt, 2. számú kiegészítése

A Dél-pesti Üzleti Park egy igen népszerű városi logisztikai és ipari bázis, félúton a belváros és a repülőtér között. Keresett helyszín termelő és szolgáltató cégek körében is. Rendkívül jó elhelyezkedésének köszönhetően optimális cégközpont lehet, amit az M5-ös autópályára való gyors felhajtási lehetőség is elősegít. Ideális átrakodási pont, mely számos hazai és nemzetközi vállalat otthona. Modern irodaházak és csarnokok együttese egy kellemes munkakörnyezetben. A további 7.700 m2-es fejlesztéssel 41.400 m2-re nőhet a park bruttó területe.

East Gate Business Park Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. Projektcég által tulajdonolt ingatlan: **East Gate Business Park.** Cím: 2151 Fót, Akácos Hrsz 0221/12. Bérbe adható terület: 76.000 m2. Kihasználtság: 93% Legnagyobb bérlők: GE, Volán, Magyar Posta, Lear Fejlesztési időszak: 2006-2014.
Az East Gate Business Park a budapesti agglomeráció észak-keleti szektorának legnagyobb, modern üzleti parkja. Egyedülálló elhelyezkedés 3 autópálya csomópontjában (M0-M2-M3). Ipari csarnokok logisztikai célokra, vagy termelésre, valamint „A" kategóriás, reprezentatív és hatékony irodaházak kombinációja. Piaci átlagnál jóval hosszabb időre kötött bérleti szerződések. A legutóbbi, 2014-ben elkészült GE csarnok (F1 csarnok) fejlesztésére a projektcég 272.292.150 Ft uniós támogatást nyert el a KMOP-1.5.3-AD-11-2012 pályázati kiírás keretében. A parkban vezető multinacionális vállalatok helyezték már el székhelyüket, egytől-egyig hosszú bérleti szerződéssel. A további 77,000 m2-es fejlesztéssel 153,000 m2-re nőhet a park bruttó területe.

EURÉKA Park Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WPR Quartus Kft., aminek 100%-os tulajdonosa a WINGEUROPE Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Székesfehérvári telek**. Cím: 8000 Székesfehérvár, Liget sor 50/A. Telek terület: 10.063 m2. A telekterületen két felépítmény épült az utóbbi két évben WING projektmenedzsment keretében, de külső tulajdonosok részére. Az egyik a 86 szobás **BestWestern Plus Lakeside Hotel******, a másik épület pedig az **MKOSZ Edzőcsarnok**. A földhasználatért mindkét tulajdonos földhasználati díjat fizet.

Máriássy Ház Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGEUROPE Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Máriássy Ház**. Cím: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Bérbe adható terület: 9.700 m2. Kihasználtság: 89%. Legnagyobb bérlők: WING, Strabag-PFS, Maxell. Átadás éve: 2006. Az irodakomplexum két önálló épület együtteséből áll: a korábbi Borjúvásárcsarnok teljes felújításával kialakított loft, valamint egy teljesen új építésű, modern irodaházból. Főutak mentén elhelyezkedő terület, Duna híd az épületek tőszomszédságában, mind a belváros, mind a reptér könnyen megközelíthető. A közelben fekvő, népszerű, Duna parti, Millenniumi városrészben olyan cégek székházai találhatóak, mint a Morgan Stanley, a Vodafone, a K&H Bank, valamint itt vannak a legújabb kulturális közintézmények is, a Nemzeti Színház és a Művészetek Palotája. A Máriássy Ház 2006 óta szolgál a WING Zrt. székhelyéül.

Millenáris Irodaház Kft. (értékesítés alatt) Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Millenáris Classic**. Cím: 1024 Budapest, Lövőház u. 39. Bérbe adható terület: 8.200 m2. Kihasználtság: 100%. Legnagyobb bérlők: Bristol-Myers, Randstad, Goodman. Átadás éve: 2007. A
Millenáris Classic irodaház egy jellegzetes, 100 éves történelmi épület, mely teljes körűen fel lett újítva. Az irodaház a Millenáris Parkban, Buda kivételes adottságokkal rendelkező kulturális központjában helyezkedik el néhány perc sétára a Széll Kálmán tértől. Buda legforgalmasabb közlekedési csomópontja, melyen naponta 130.000 ember kel át, az irodaházhoz rendkívül közel helyezkedik el. Szórakozási lehetőségek és zöld területek széles választéka található meg az irodaház környezetében: Mammut Bevásárló Központ, Városmajor, Vérmező.

MOM-Park MFC Kft. Székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 53. Tulajdonos: MEVINVEST Kft. 16,6%-ban (MEVINVEST Kft. 100% WINGHOLDING Zrt. tulajdon), a fennmaradó üzletrész Morgan Stanley (Alkotas Holding B.V., és CC Real (CC Real Beteiligungs Gmbh., székhely: 4020 Linz, Ausztria, Huemerstr. 21-23.) tulajdonban. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **MOM Park Bevásárlóközpont és Irodaház**. Cím: 1123 Budapest, Alkotás u. 53. Bérbe adható terület: 50.750 m2 (31.750 m2 üzlet + 19.000 m2 iroda). Kihasználtság: 95%. Legnagyobb bérlők: Pfizer, Young & Rubicam, Group M, H&M, C&A, FOTEX.
MOM PARK Bevásárlóközpont Budapest legmagasabb vásárlóerővel rendelkező kerületében, a XII. kerület közepén található, közel a belvároshoz. Metrómegálló és vasútállomás a közelben, több buszjárat és villamos vonal, M1 és M7 autópályák közvetlen elérése biztosított. A MOM Park Bevásárlóközpont több mint 100 üzlettel, kávézóval és étteremmel, illetve egy multiplex mozival és 1.540 férőhelyes mélygarázzsal várja látogatóit 3 szinten. A MOM Irodaház részét képezi a MOM Parknak.

Serverinfo-Ingatlan Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Serverinfo Adatközpont**. Cím: 1087 Budapest, Ciprus utca 2-6. Bérbe adható terület: 20.300 m2. Kihasználtság: 86%. Legnagyobb bérlő: T-Systems Zrt. Átadás éve: 2002. A T-Systems Magyarország Zrt. hazánk legnagyobb, a teljes infokommunikációs spektrumot lefedő szolgáltató vállalata. A Magyar Telekom 100%-os tulajdonában álló cég ügyfélkörébe a nagyvállalatok mellett a közszféra intézményei tartoznak, akik számára a legújabb technológiai és üzleti trendeknek megfelelő infokommunikációs megoldásokat nyújt. A speciális rendszerek 99.99%-os biztonságot nyújtanak az energiaellátás, a tűzvédelem, a hő- és páratartalom szabályozás, valamint a biztonság területén.

TCW Arrabona Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt, A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Graboplast Ingatlan** Cím: 9027 Győr, Mészáros Lőrinc u./Fehérvári út. Mintegy 24 ezer négyzetméter hasznos terület. Győr a Nyugat-Dunántúl központja, Bécs és Budapest között félúton. A legjelentősebb bérlő, a Graboplast egy százéves múltra visszatekintő, magyar nagyvállalat, amely padlóburkolatok széles körét gyártja. A WING Csoporthoz hasonlóan a Graboplast is a Tulajdonosi Csoport tagja. További fejlesztési terület logisztikai, kereskedelmi célra.

TCW Honvéd Irodaház Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Honvéd Center**. Cím: 1055 Budapest, Honvéd utca 20. Bérbe adható terület: 6.600 m2. Kihasználtság: 100%. Legnagyobb bérlők: Wallis, Nemzeti Befektetési Ügynökség, Oktatási Hivatal. Felújítás éve: 2010. A Honvéd Center magas minőségű, elegáns irodákat kínál a belváros szívében, a Parlamenttől pár száz méterre. Egy felújított, tradicionális épület és egy modern irodaház együttese a Honvéd Center. A régi épület 1899-ben épült, míg az új 2005-ben nyert díjat. Kiváló elhelyezkedés. A kormányzati negyed minden szempontból jól ellátott környéket garantál. A mélygarázsban 96 db parkolóhely található, mely a belvárosban különösen keresett. Közlekedési kapcsolatok kiválóak. Számos villamos, troli, busz és metrómegálló az épület közvetlen közelében.

TCW Liget Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: 73,32% WINGPROP Zrt, 26,68% TCW Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **TERRA LIGET Irodaház.** Cím: 2040 Budaörs, Puskás T. u. 7. Bérbe adható terület: 5.400 m2. Kihasználtság: 11%. Legnagyobb bérlők: AXA. Átadás éve: 1999. A Telenor Hungary (Pannon GSM) korábbi székháza. Budaörs a budapesti agglomeráció nyugati kapuja, számtalan kereskedelmi létesítménnyel (IKEA, Kika, Decathlon, Auchan, Tesco, etc.) és kiváló közúti kapcsolatokkal (M1/M7/M0 autópályák). A Terra Park az 1990-es évektől fejlesztett üzleti park, olyan nemzetközi cégek otthona, mint a Continental, a Carlsberg, a DuPont vagy a Zeiss.

VÁCI 175 Irodaház Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **V175 Irodaház**. Cím: 1138 Budapest, Váci út 175. Bérbe adható terület: 7.600 m2. Kihasználtság: 83%. Legnagyobb bérlők:BioMérieux, Maserati. Felújítás éve: 2010. A V175 Irodaház rugalmasan alakítható modern irodákat kínál a Váci úti irodafolyosón. Speciális ingatlan földszinti bemutatóteremmel és szervizhelyiségekkel, nagyszámú parkolóhely az ingatlan területén. A Váci úti üzleti folyosó kiváló elérhetőséget biztosít, az irodaház a Duna Plaza és számos székház szomszédságában található (Budapest Bank (GE Money Bank), Zepter, Unilever). Potenciális fejlesztési lehetőség: további 6.000 m2 irodaterület.

WEBC Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: MEVINVEST Kft. 16,6%-ban (MEVINVEST Kft. 100% WINGHOLDING Zrt. tulajdon), a fennmaradó üzletrész Morgan Stanley (Alkotas Holding B.V.) és CC Real (CC Real Beteiligungs Gmbh.) tulajdonban. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **West End Business Center**. Cím: 1132 Budapest, Váci út 20-26. Bérbe adható terület: 28.200 m2. Kihasználtság: 95%. Legnagyobb bérlők: Ernst & Young, Diageo, FHB. A West End Business Center egy kiváló elhelyezkedéssel bíró épület Budapest legnagyobb üzleti negyedében. Modern és hatékony épület. Jellegzetes kortárs építészeti megoldások, tekintélyes bejárati csarnokok, csendes belső udvar. Az épület a Váci úton, egy fő közlekedési útvonalon helyezkedik el, mindössze pár lépésre a Nyugati tértől, ahol a városközpont egyik legfontosabb vasútállomása és az egyik legfontosabb budapesti irodaterület is található. Metróállomás bejárata az épülettől 150 méterre, a Nyugati pályaudvar 5 perc sétára, számos busz, troli és villamosjárat.

WINGPROJEKT 6 Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WING Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Budapesti Corvinus Egyetem és Stúdium Irodaház**. Cím: 1095 Budapest, Czuczor u. 2-10. Bérbe adható terület: 35.600 m2. Kihasználtság: 97%. Legnagyobb bérlők: Corvinus Egyetem, Nokia. Átadás éve: 2007. Több, mint 35.000 m2 alapterületű épület a Belváros déli részén, közvetlenül a Duna partján. Az ország legsikeresebb PPP projektje. A komplexum a Budapesti Corvinus Egyetem új oktatási épületéből és egy színvonalas irodaházból áll. Kitűnő közlekedési lehetőségek. A 4-es metró megállója az épület közvetlen közelében, a 3-as metró Kálvin téri állomása néhány perces sétára, 3 villamos és troli csatlakozás. A Budapesti Corvinus Egyetem az ország egyik legnagyobb és legnívósabb felsőoktatási intézménye, amely komoly európai elismertségnek is örvend.

WPR Alfa Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: Wingeurope Zrt. 96,67% és WING Zrt. 3,33%. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Agria Park**. Cím: 3300 Eger, Törvényház u. 4. Bérbe adható terület: 22.500 m2. Kihasználtság: 88%. Legnagyobb bérlők: Tesco, C&A, New Yorker, Hervis. Átadás éve: 2008. Az egri Agria Park az egyetlen modern bevásárlóközpont az egész régióban. Eger városa történelmi város és a régió kereskedelmi, kulturális és turisztikai központja. A régi dohánygyár épületét magában foglaló építmény. 100 üzlethelység, éttermek és mozi a 2 szintes épületben, 500 parkolóhelyes mélygarázs. Stratégiai elhelyezkedés Eger város közvetlen központjában.

WPR Nonus Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Hegyvidék Bevásárlóközpont**. Cím: 1124 Budapest, Apor Vilmos tér 11-12. Bérbe adható terület: 6.770 m2. Kihasználtság: 98%. Legnagyobb bérlők: OTP Bank, CBA, DM. Átadás éve: 2012. A Hegyvidék Bevásárlóközpont a XII. kerület lakosai részére épült bevásárló központ, 50 üzlettel, szolgáltatások széles körével és jó parkolási lehetőséggel. Számos területet lefedő központ. Az épület legfelső szintjén magas presztízsű irodaterületek kerültek kialakításra, nagyszerű kilátással. 2012 egyetlen átadott kiskereskedelmi fejlesztése a fővárosban. Jellemzően 10 éves bérleti szerződések. Fenntartható fejlesztés.

WPR Omega Kft. (értékesítés alatt) Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGEUROPE Zrt. 96,67% és WING Zrt. 3,33%. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Millenáris Avantgarde**. Cím: 1024 Budapest, Fény u. 16. Bérbe adható terület: 1.300 m2. Kihasználtság: 78%. Átadás éve: 2009. Különleges adottságokkal rendelkező, egyedi megjelenésű és elhelyezkedésű „A+" kategóriás irodaház. A irodaházat a Millenáris egyedi atmoszférájú parkosított környezete öleli körül, a Rózsadomb, Budapest legexlúzívabb lakónegyede pedig a Park közvetlen közelében található. Ezen túlmenően az 1.000 m2-es Zöld Péter játszótér is az ingatlanhoz tartozik. A Széll Kálmán térről a város minden irányában gyors kötöttpályás közlekedés, helyi és elővárosi buszok. Nagyszámú parkolóhely a mélygarázsban.

5.4.3 Fejlesztési portfólió[19]

Buda Palota Kft. (értékesítés alatt) Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGEUROPE Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Buda Palota**. Cím: 1122 Budapest, Krisztina krt 6-8. Fejleszthető terület: 14.300 m2.
A Magyar Posta egykori székháza Budapest egyik legismertebb épülete, ma műemléki védettség alatt áll. A Széll Kálmán téri elhelyezkedés a lehető legjobb láthatóságot és közlekedést biztosítja. Páratlan tömegközlekedési lehetőségek: 2-es metró, 6 villamos vonal, 17 buszjárat, a Déli Pályaudvar 1 metrómegállóra található. Az M1/M7 autópálya bevezető szakasza gyors és könnyű elérhetőséget eredményez. A Széll Kálmán tér 2016-ra teljesen megújul.

Ecotrans Ingatlan Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: Ecoserving Kft. aminek 100%-os tulajdonosa a Wing Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **M6 Business Park**. Cím: 1225 Budapest, Bányalég u. 70-78. Fejleszthető épület-terület: 12.000 m2. Azonnal fejleszthető ipari terület az M6-os és M0-ás találkozásánál.

TSZ Development Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINTSZ Kft., aminek 100%-os tulajdonosa a WINGLINE Kft. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **TELEKOM SZÉKHÁZ** Cím: 1094 Budapest, Könyves Kálmán krt. 34. Bérbe adható terület: 58.100 m2. Egyetlen bérlő: Magyar Telekom. Átadás: 2018. II. negyedév. A Telekom új székháza Budapest legnagyobb, egy épülettömbben realizálódó irodafejlesztési projektje.
A Groupama Aréna mellett lévő területen a Magyar Telekom egy épületben egyesíti meglévő székházait. A terület rendkívül jól megközelíthető, az M5 autópálya bevezető szakasza az épület mellől indul, a Könyves Kálmán körút és az Üllői út pedig ugyancsak jó elérhetőséget biztosítanak. Metró megálló az épület mellett, a Népliget Központi Buszpályaudvar a Könyves Kálmán körút átellenes oldalán található.

V17 Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGEUROPE Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **V17 Irodaház.** Cím: 1130 Budapest, Váci út 17. Bérbe adható terület: 12.600 m2. Legnagyobb bérlő: E-ON. Átadás: 2016. III. negyedév.
A V17 Irodaház egy high-tech épület, kitűnő láthatósággal és rendkívül jó elhelyezkedéssel. Egyedi igényekre szabott fejlesztés. A teljes terület 70%-ára előbérleti szerződés kötve egy nemzetközi ‚blue-chip' vállalattal. A Váci úti irodafolyosó belvároshoz legközelebbi irodaháza.
Fenntartható fejlesztés, mivel az épület BREEAM környezetvédelmi minősítéssel fog rendelkezni. Tömegközlekedési kapcsolatok: metróállomás az épület bejáratával szemben, 3 busz és 1 villamos vonal, a Nyugati pályaudvar egy metrómegállóra.

[19] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

V45 Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: 99,47% WINGPROP Zrt, 0,53% WING Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **ÁP 2.** Cím: XIII. kerület Kassák L.-Klapka-Angyalföldi-Apály utcák által határolt terület. Fejleszthető irodaterület: 56.200 m2. Az ÁP2 irodapark a rendkívül sikeres Átrium Park irodaház folytatása lesz a Váci úti irodafolyosón. A fejlesztési program 4 fázist tartalmaz: a két kisebb egyenként mintegy 10.000 m2, a két nagyobb 23-23 ezer négyzetméter irodaterületet foglal magába. A négy fázis jól elkülöníthető jogi és műszaki szempontból is, külön mélygarázzsal és bejáratokkal rendelkezik.

WPR Média Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: 67,93% WINGPROP Zrt, 30,98% WINGEUROPE Zrt, 1,09% WING Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Média Park**. Cím: Budapest III. kerület Hrsz: 19772/8. Telekterület: 38.488 m2.

WPR Port Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég tulajdonába kerülő bérleti jog a leendő **Budapest Airport Hotel** 30 éves használatára jogosít fel. Cím: 1185 Budapest, BUD Nemzetközi Repülőtér. Szobaszám: 145 szoba. Szálloda operátor: Accor-Pannonia Hotels Zrt. Márka: Ibis Styles. Átadás várható ideje: 2017. II. negyedév.
A Budapest Airport Hotel az egyetlen reptéren található szálloda lesz, mely minden igényt kielégítő szolgáltatásokat nyújt. A szálloda a reptér speciális jogi helyzetéből adódóan az átadással egy időben automatikusan állami tulajdonba kerül, de a hasznosítás joga 30 évig a WPR Port Kft-t illeti meg. A szálloda része egy 200 fő befogadására alkalmas konferenciaterem, egy 180 férőhelyes étterem, illetve wellness szolgáltatások is elérhetőek lesznek. Folyamatosan növekvő, 2015-ben már 10 milliót meghaladó utasforgalom jellemzi az ország legnagyobb repterét, mely ugyan a Közép-Európai régió legnagyobb nemzetközi kapcsolatokkal rendelkező reptere, ám szállláslehetőséggel nem rendelkezik.

5.4.4 Szolgáltató leányvállalatok

Aspectus Architect Zrt. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: 96,4869% WINGSERVE Kft., aminek 100%-os tulajdonosa a WING Zrt. A fennmaradó tulajdoni hányad a dolgozói részvényesek kezében van. Az egyik legnagyobb tervező csapat Magyarországon, mely a kereskedelmi ingatlanok területén minden szegmensben jelen van. Tevékenységi körébe bele tartozik bármilyen tervezői feladat elvégzése a koncepciótervtől a megvalósulási dokumentációig, a bontási tervektől a meglévő épületek felmérési dokumentációjának elkészítéséig, felölelve minden szakági tervezői feladatot. Az építési engedély beszerzése, a hatósági engedélyeztetések intézése a tervezői feladat részeként jelentkezik.

MOM Management Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: 33,3333% WINGSERVE Kft. A fennmaradó tulajdoni hányad a Morgan Stanley (33,3333% Alkotas Holding B.V.) és a CC Real (33,3333% CC Real Gmbh.) tulajdonában van. A MOM Management Kft. felel a MOM Bevásárlóközpont vezetéséért, azaz az üzemeltetési, marketing és bérlőkapcsolati feladatainak ellátásáért. Emellett az ingatlantulajdonos MOM-Park MFC Kft. ügyviteli feladatait is ellátja.

Property-Service Kft. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: 69,51% WINGEUROPE Zrt., 28,03% WINGPROP Zrt., 2,46% WING Zrt. A Property-Service Kft. üzemeltetési tevékenységet végez az MTVA székház, a WEBC és a MOM-Park részére.

STRABAG Property and Facility Services Zrt. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: 49% WING Zrt, 51% STRABAG PFS Gmbh.
Magyarország piacvezető ingatlanüzemeltetőjeként országosan közel 3 millió m2 épületet és 7 millió m2 külterületet üzemeltet napi 24 órában. 12 Mrd Ft feletti éves árbevételével a WING csoport portfóliójának meghatározó tagja.

5.4.5 Önálló tevékenységgel vagy közvetlen ingatlantulajdonnal nem rendelkező cégek

Az alábbi projektcégek, illetve ezekben részesedéssel bíró holdingcégeknek önálló tevékenysége vagy közvetlen ingatlanvagyona nincs. A részletes cégjogi adatokat a 7. pontban mutatjuk be.

BCE UNIVERSITAS KFT.	**WEU-INVEST KFT.**
KRAOT KFT.	**WINERSZ-ING KFT.**
SOPIANAE-PROJEKT KFT.	**WINGREAL KFT.**
TCW ZRT.	**WINSZERIM KFT.**
TCW QUATTRO KFT.	**WPR ÉTA KFT.**
TSZ PORTFÓLIÓ KFT.	**WPR FURMINT KFT.**
TUDINGMA KFT.	**WPROP-INVEST KFT.**
WEPMARK KFT.	**WPR FORM KFT.**
WINDIRECT KFT.	

6. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

6.1 A WING Csoport fő tevékenységi területei

A WING Csoport olyan komplex ingatlanvállalkozás, amelynek célja az ingatlanfejlesztési, ingatlanbefektetési és ingatlangazdálkodási lehetőségek kiaknázása. A WING Csoport tevékenysége három fő csoportba sorolható:

(a) Ingatlanfejlesztés;
(b) Ingatlanbefektetés; és
(c) Ingatlangazdálkodás.

6.1.2 Ingatlanfejlesztés

A WING Csoport történelmileg 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. Ennek a ténynek három pozitív hatása volt és van az ingatlanfejlesztési tevékenységre:

1. 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.

2. A befektetési és ingatlangazdálkodási tevékenység kineveli és működteti azokat a bérlő-bérbeadó közötti üzleti kapcsolatokat, melyek akár egy-egy ingatlanfejlesztési projekt bérlői bázisát teremthetik meg. Ugyanezek a kapcsolatok ugyanakkor biztosítják, hogy a WING Csoport folyamatos, élő kapcsolatban legyen a bérlői piaccal, ismerje a bérlők valós igényeit és a piacon elérhető üzleti feltételeket.

3. A befektetési és ingatlangazdálkodási tevékenység során előálló különböző bérlői igények, műszaki és vagy üzleti megoldások kezelése sokrétű kihívást jelent, ugyanakkor sokféle, hasznos tapasztalatot eredményez. Az ingatlanfejlesztési tevékenység során ezeket a tapasztalatokat rugalmasan alkalmazva fokozható a bérlők bizalma és a bérbeadás sikeressége.

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. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a WING Csoport, különösen dominálva az un. City-logisztikai, azaz kisebb méretű, de nagyobb hozzáadott értékű ipari ingatlanok piacát. Mindezeken túl a WING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, és üzemeltetési tapasztalattal is. Ezekre építve a WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken újra aktívabbá válni, amint a piaci feltételek ezt újra indokolttá teszik.

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projekttársaságokban 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 célja, hogy ingatlanfejlesztési tevékenységét a potenciális bérlő felkutatásával kezdje. Ezt a célt a WING Csoport egyrészt saját, igen kiterjedt üzleti kapcsolatrendszerén keresztül igyekszik elérni. Másrészt a piaci versenyben magát és projektterveit megméretve a WING Csoport eddig is többször vett részt eredményesen az ingatlanügynökségek által, nagyobb bérlői igények esetén szervezett meghívásos pályázatokon.

Az ingatlan jövőbeni használója mellett másik fontos feladat, hogy annak helyszínét is meg kell találni. A WING Csoport mindig tulajdonol néhány iroda és/vagy ipari ingatlanfejlesztésre objektíven is alkalmas telket, melyet egy-egy konkrét bérlői igény azonosítása után lehet mobilizálni és a projekttervben alkalmazni. Emellett a WING Csoport eredményei és eszközszerkezete függvényében folyamatosan nyitott új, ingatlanfejlesztésre alkalmas területek akvizíciójára.

A fejlesztendő ingatlanok teljes körű tervezési munkálatait jellemzően a WING Csoport által tulajdonolt építésziroda, az Aspectus Architect Zrt. végzi. A tulajdonosi kapcsolat nagyon szoros szakmai és emberi együttműködéshez teremti meg a hátteret, ami rendkívüli versenyelőnyt tud biztosítani a WING Csoport számára. A fejlesztési folyamat során esetleg megváltozó bérlői igények, kivitelezői javaslatok, hatósági észrevételek rugalmas, hatékony és megoldás-centrikus kezelésében, valamint a megoldások vizuális megjelenítésében kulcsszerepe van az építészekkel létrehozott és eddig már sokszor, kiválóan bizonyított együttműködésnek.

A WING Csoport ingatlanfejlesztéseit saját managementje és munkatársai viszik végig. A WING Csoport fejlesztői munkáját külső szereplőként egy, általa megbízott műszaki ellenőr támogatja, aki a jellemzően generálkivitelezői konstrukcióban szerződtetett építő cég munkáját független szemmel vizsgálja, és időszakos teljesítését elemzi. A WING Csoport fejlesztési munkáját segíti továbbá a saját (kisebbségi tulajdonában) lévő ingatlanüzemeltető társasággal, a Strabag PFS Zrt-vel (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) való együttműködés. A Strabag PFS Zrt. üzemelteti a Magyar Telekom Nyrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt 55.), a MOL Nyrt (székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.) ingatlan-portfóliójának jó része és számos egyéb ingatlan mellett a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlanokat is. Ebből a pozíciójából kifolyólag a Strabag PFS Zrt. a fejlesztési folyamat korai szakaszában bevonásra kerül, hogy a jövőbeni ingatlan üzemeltetési kihívásai minél korábban megoldásra kerülhessenek és minél inkább felhasználóbarát megoldások születhessenek. Ezen kívül a Strabag PFS az épületek energetikai, gépészeti rendszereinek tervezése, kiépítése kapcsán is hasznos tanácsokkal látja el az ingatlanfejlesztő csapatot.

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.

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 bérlői igények felkutatását, azonosítását és a bérlőkkel 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 ingatlannal 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.

6.1.3 Ingatlanbefektetés

A WING Csoport történelmileg azzal a céllal kezdete 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 jellégétől és céljaitól meghatározottan felmerül a közös vállalkozás lehetősége. Ezekben az esetekben a WING Csoport célja a számára megfelelő tőkearányos megtérülés biztosítása érdekében az ingatlan-management, 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 befektetései 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 munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi, míg az egyszerűbb, klasszikus 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 az 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 bérlőkkel való kapcsolattartás mellett szükséges lehet az esetlegesen még szabadon lévő területek bérbeadásának kiemelt szintű elvégzése. A befektetési céllal vásárolt ingatlanok esetében talán még szorosabb együttműködésre van szükség, hiszen jellemzően az ingatlan-fejlesztő csapat kompetenciájába tartozó felújítás, újrapozícionálás, illetve intenzív újra-bérbeadás lesz a megvásárolt ingatlanok sorsa.

6.1.4 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 teljes műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotnak megőrzéséért. Ebben a munkájában a Strabag PFS Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) kapcsolódó ingatlanüzemeltetési területeivel működik szorosan együtt. Az ingatlangazdálkodási terület egyrészt irányítja, másrészt ellenőrzi a Strabag PFS Zrt. munkatársainak a WING Csoport ingatlan-portfólióján végzett munkáját.

6.2 A WING Csoport legfontosabb piacai

A Wing Csoport legfontosabb piacai az irodapiac, az ipari ingatlanok piaca, illetve a kereskedelmi ingatlanok piaca.

6.2.1 Irodapiac

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

Jelenleg a világ GDP-jének 80 százalékát városi területeken állítják elő (Világbank, Urban Development, 2016], 2015), Európa esetében pedig kimutatható, hogy az 1 millió főnél nagyobb lélekszámú városokban az egy főre jutó GDP 25 százalékkal magasabb az európai átlagnál és 40 százalékkal magasabb, mint az adott országé (ENSZ, 2014). A magas hozzáadott-értékű tevékenységek városi koncentrációja Magyarország esetében fokozottan érvényesül. Ennek következményeként számos nagyvállalat beruházási és nemzetközi telephely-választási döntéseiben elsősorban Budapest képviseli Magyarországot, különös tekintettel a szolgáltató szektorra. A főváros nemzetközi megítélése, a városok versenyében elért pozíciója ezért az egész ország nemzetközi versenyképessége szempontjából releváns. A városok összehasonlító értékelését adó nemzetközi rangsorok különböző szempontok mentén listázzák e térségeket, melyek sorában az életminőség, az élhetőség, a környezetminőség, valamint az innovációs képességek és a gazdasági erőviszonyok szempontjai emelkednek ki. Globális léptékben Budapest relatív pozíciója az innováció, valamint az életminőség és az

élhetőség területén a legjobb. Az erre fókuszáló rangsorokban általában a legfejlettebb 30 százalékba tartozik.

A legmagasabb helyezést a 2thinknow® & associated entities által az Innovation Cities™ Program keretében, 2015. évre közzétett Global Innovation Cities Index, azaz Globális Innovációs Városok rangsorában érte el Budapest, ahol a vizsgált 442 városból a 73. helyen végzett. A mutató a kulturális javak, a humáninfrastruktúra és a kedvező innovációs környezetért felelős háttérágazatok fejlettségét, valamint a hálózati piacok kialakulásához és fejlődéséhez szükséges feltételeket osztályozza. A globális listát London, San Francisco, és Bécsvezeti. A közép-európai térségben csupán Bécs (3.) és Prága (63.) előzi meg Budapestet.

Élhetőség tárgykörében Budapest az Economist Intelligence Unit (EIU) által 2012-ben kísérleti jelleggel kezdeményezett területiség tényezőjével módosított élhetőségi indexében (Spatially Adjusted Liveability Index) ér el magas pozíciót. E tekintetben a 70 vizsgált városból a főváros a 24. helyet foglalta el. A rangsor első három helyezettje Hong Kong, Amszterdam és Osaka. Az indikátor sajátossága, hogy a hagyományos élhetőségi mutatók mellett számot ad a városi környezet társadalmi jólétet és életminőséget meghatározó területi karakteréről, a város zöldterületeihez, természeti erőforrásaihoz, valamint a térség kulturális értékeihez történő egyenlő területi hozzáféréséről. A megélhetési költségek nemzetközi viszonylatban mérve kedvező képet mutatnak: a legdrágább városok rangsorában a főváros a lista végén szerepel, ami ebben az esetben kedvező pozícióra utal, e tényező jelenleg komoly versenyelőny. A megélhetési költségeket listázó Mercer (Mercer's 21st annual Cost of Living Survey, 2015) rangsorában a vizsgált 207 városból 170 esetében Budapestnél magasabb költségek láthatók. A különböző rangsorokban elért helyezések alapján a versenyképesség és prosperitás dimenzióiban relatív mértékben szintén kedvező adottságú Budapest. Az EIU élhetőségi listáján (Best cities ranking and report, 2012) Budapest a 19. helyen áll 70 ország között megelőzve a közép-európai térség városait. Az ENSZ Városi Prosperitás Indexénél (City Prosperity Index, 2015 Global City Report) Budapestet (26.) a közép-európai térségből csak Bécs (6.) és Prága (17.) előzi meg. Az ENSZ mutatójának öt aldimenziója sorában – melyek a termelékenység (produktivitás), az életminőség, az infrastruktúra fejlettsége, továbbá a környezeti fenntarthatóság, valamint az egyenlőség és társadalmi befogadás – Budapest esetében az infrastruktúra éri el a legmagasabb pontszámot, a versenyképességnek kulcstényezőjét tehát ez képezi.

Budapest a régió egyik legnagyobb városa
Budapest, a maga 1,7 milliós lakosságával – és 2,4 milliós agglomerációs populációval – Kelet-Közép-Európa legnagyobb városa. Az országon belüli, valamint a környező országokból érkező munkaerő beáramlásnak köszönhetően az előrejelzések szerint a következő 20 évben a főváros és környékének lakossága 6%-al fog megnőni, ez az arány 2,5-szer nagyobb, mint a közép-európai átlag.

Budapest vonzza a szakképzett munkaerőt
2030-ig Budapestre várhatóan 260.000 fő külföldi munkaerő áramlik be, ami a legmagasabb értéknek számít Kelet-Közép-Európában. A bevándorlók többségét a szomszédos országokból - Romániából, Ukrajnából, Szerbiából és Szlovákiából - származó szakképzett munkaerő alkotja, megerősítve ezzel Budapest vezető szerepét a régióban.

Budapesten alacsony a munkaerőköltség…
Az EU egészében az átlagos óránkénti munkaerőköltség az egész gazdaságra - a mezőgazdaságot és a közigazgatást kivéve - vetítve 2012-ben 23,4 euró, míg az eurózónában 28 euró volt. Ezek az átlagok azonban jelentős különbségeket takarnak a tagállamok között: az egy órára eső munkaerőköltség 3,7 és 39 euró között szóródik, előbbi Bulgáriában, utóbbi Svédországban. Magyarországon a hatodik legalacsonyabb, 7,5 euró az egy órára jutó munkaerőköltség, ami messze az európai átlag alatt van.

...és az egy főre jutó irodabérlési költség
A vállalati kiadások jellemzően közel 9 százaléka az ingatlannal, irodabérléssel kapcsolatos költségekre megy el. Kelet-Közép-Európában a bérlők nagyobb kihívásokkal néznek szembe, mint Európa más területein: a KKE régióban az egy munkavállaló által generált bevétel 12 %-a megy el irodabérlésre, míg Nyugat-Európában ez az arány csupán 7,8%. KKE-ban az irodabérlési költségek 35%-al alacsonyabbak, mint Európa más országaiban, ugyanakkor a munkavállalók által generált bevétel is 56%-al kevesebb az európai átlaghoz képest.

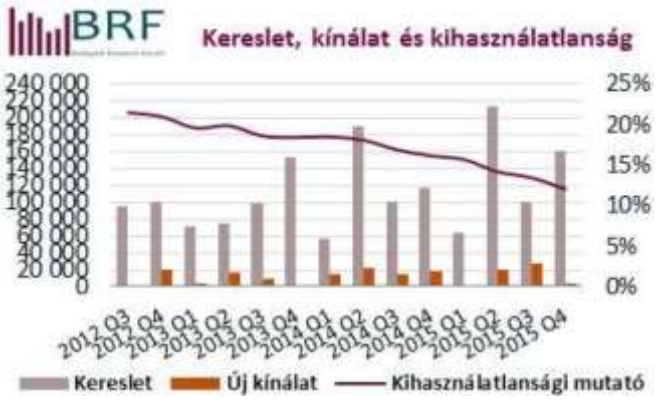
Budapesten nem csupán a nominális, ingatlannal kapcsolatos költségek a legalacsonyabbak egész Európában; az Oxford Economics szerint az irodabérlésre fordított kiadások az átlagos munkavállaló által generált bevétel csupán 6 %-át teszik ki nálunk. Ez az arány a fele a KKE átlagnak és még a nyugat-európai értéket sem éri el. Ez jelentős hatékonysági előnyt biztosít a fővárosnak a régió többi városához képest.

Budapest az „Új Európa" központja
Horvátország belépésével az EU-ba, Szerbia és a többi ex-jugoszláv ország stabilizációjával, Közép-Kelet-Európa központja tovább tolódott délre. Ennek következtében Budapest lehet az „új Európa" középpontja. A magyar főváros ráadásul az összes főbb közlekedési csomópont középpontjában található, közvetlen összekötéssel a régió többi fővárosával.

A budapesti irodapiac növekedés előtt áll
Az elkövetkező években az egész KKE régió irodapiaca jelentős növekedés előtt áll, mivel a jelenlegi irodaállomány nem lesz képes kielégíteni a bérlők részéről jelentkező igényt. Amíg az átlagos nyugat-európai fővárosok modern irodaállományában közel 11 négyzetméter jut egy főre, addig Közép-Európában csupán 2,5 négyzetméter. Ez azt jelenti, hogy ezekben a városokban jelentős számú irodabérlő továbbra sem modern irodaházakban bérel területet, ugyanakkor az igény részükről megvan, hogy jobb épületbe költözzenek. A gazdasági helyzet javulásával egyre többen meg is engedhetik majd maguknak a költözést és Budapest a lehető legjobb helyzetben van a régióban, hogy az új irodaigények többségét felszívja.

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 piacilag rossz koncepciójú fejlesztések aránya, ami aztán a 2008-as pénzügyi válság megérkeztével 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 újraélednek 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. Az iroda-kihasználtsági mutató javulása mellett, ezzel párhuzamosan az új ingatlanok iránti kereslet is megjelent, ami hozzájárult a korában túlkínálatos piac egészséges, bár a korábbiakhoz képest egyelőre szerény léptékű növekedési pályára való állításához.

A budapesti modern irodaállomány összesen 3.280.970 négyzetméter irodaterületet foglal magában (beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket). 2015 során a kínálat 50.885 négyzetméterrel bővült, 25,4%-kal kevesebbel, mint 2014-ben. Az alábbi két ábrát a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) készítette. Ennek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary.



Forrás: Budapest Research Forum Irodapiac, 2015. negyedik negyedév

Főbb mutatószámok

Éves adatok	2014	2015
Új átadások (m^2)	68 190	50 885
Nettó bérbeadás (m^2)	251 605	364 795
Bruttó bérbeadás (m^2)	465 600	538 055
Kihasználatlanság (%), negyedik negyedév	16,2%	12,1%

Forrás: Budapest Research Forum Irodapiac, 2015. negyedik negyedév

A 2015-ös kereslet meghaladta az előző évek szintjét, összesen 538.055 négyzetmétert adtak bérbe, ami 15,6%-kal haladta meg a 2014-es keresletet. A szerződéshosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 45%-kal volt magasabb, mint 2014-ben, összesen 364.795 négyzetmétert tett ki. Ezzel szemben a szerződéshosszabbítások 19%-kal elmaradtak a 2014-es szint mögött.

Az elmúlt két év egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységgel karöltve a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2016-ra bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat nem tart lépést, így a bérleti díjak emelkedése megindult. Ezek a folyamatok előbb-utóbb a fejlesztési tevékenység jelenleginél szélesebb körű beindulását is eredményezhetik.

Mindezeken túlmenően van azonban egy tényező, amely minden körülmények (még a válság alatt is) indokolja az A kategóriás irodaállomány folyamatos megújulását: ez pedig a képzett munkaerő egyre szűkösebb erőforrássá válása. Ez két következménnyel jár: a cégeknek a versenytársaihoz képest egyre vonzóbb munkakörnyezetet kell biztosítania, a meglevő munkaerejét pedig egyre hatékonyabban kell dolgoztatnia. A mai irodapiaci kereslet hajtóereje az olyan irodák iránti igény, amely mind az egyéni mind a csoportos produktivitást maximálisan támogatja. A lokáció mellé fontosságban felzárkózott a rugalmas, hatékony alaprajz és az ezt kiszolgáló műszaki tartalom, mert ez az alapja a vonzó es produktív irodatér kialakításának

Kérdéses ugyanakkor, hogy mindezen tényezők figyelembe vételével mekkora lehet a maximálisan várható piaci növekedés és milyen szinten stabilizálódhat az irodapiaci állomány kínálata és a mindenkori fejlesztői tevékenység.

A fenti kérdés megválaszolásához szükséges a legfejlettebb és egyben fizikai méretükben legnagyobb piacokat (Párizs, London, Frankfurt, München) mércének tekintenünk, hiszen méretük és történetük okán valószínűleg semmilyen tekintetben nem fognak lényegesen

megváltozni a következő 20-25 évben. Ezzel szemben a többi piac, Budapesthez hasonlóan, bár eltérő ütemben, de a jelenlegi állományokhoz képest még jelentős változásoknak néz elébe.

A fejlett irodapiacok elsődleges jellemzője, hogy a meglévő állományhoz képest kicsi, max. 5% a fejlesztések aránya. Másik szembetűnő jellegzetességük az üresedés relatív alacsony mértéke. Ahol kisebb a fejlesztői aktivitás (mivel nem engedik őket fejleszteni és/vagy nem látnak növekedési lehetőségeket) a meglévő állomány bérleti díjainak mozgása reagálja le a kereslet ingadozását. Ezzel szemben ott, ahol nagy a fejlesztői aktvitás jellemzően nagyobb az üresedés. Ennek természetszerű oka az új, feltöltés alatt álló (avagy részben üres) épületek magas aránya a meglévő állományhoz képest. Másik magyarázat az, hogy a kereslet ingadozását nem elsősorban a bérleti díjak, hanem a bérbe adható, avagy üres területek mozgása reagálja le.

A 3,28 millió m2, saját tulajdonú irodákat is magába foglaló, modern „A" kategóriás irodaállományra készített felmérések szerint egy irodai dolgozóra átlagosan 10 négyzetméter terület jut. Ennek alapján Budapesten összesen a jelenlegi 12%-os üresedési ráta mellett, 287.000 ember dolgozik ilyen munkahelyeken. Ebből a létszámból kb. 25.000 főt ad a költségvetési szféra, míg a nagyobb rész a versenyszférából tevődik össze.
A KSH szerint az egész országban kb. 4,26 millió foglalkoztatott között kb. 1,3 millió szellemi foglalkozású, azaz vélhetően valamilyen irodai munkát ellátó személy van. Tekintettel az agglomerációval együtt értelmezett Budapest és az ország egyéb lakossága közti 1:2-höz arányra, az 1,3 millió szellemi foglalkozású ember legalább 33%-a, azaz 450.000 fő dolgozik budapesti irodákban.

Figyelembe kell ugyanakkor venni, hogy az országban működő kb. 600.000 társas vállalkozás közül csak 6.000 cég alkalmaz 20 főnél több embert. Ezek a számok azért fontosak, mert arra utalnak, hogy sok kicsi cégnél lehet szellemi foglalkozásúként bejelentett munkatárs (könyvelő, pénzügyes, főnök), akik valójában sohasem fognak megjelenni az „A" kategóriás piacon, részben tevékenységüknél fogva (raktár, gyártás, bolt, stb.) részben a cégek fizetőképessége és –készsége okán.

A cégméretből és –jellegből adódó korlátok miatt indokoltnak tűnik az irodai alkalmazottak számát kb. 400.000 főre csökkenteni. Amennyiben ez 400.000 ember csak 10 m2/fő igénnyel jelenik meg a teljes piaci igény 4,0 millió m2.

Egyéb, a min. 4 millió m2 piaci potenciál elérhetőségét alátámasztó szempontok:

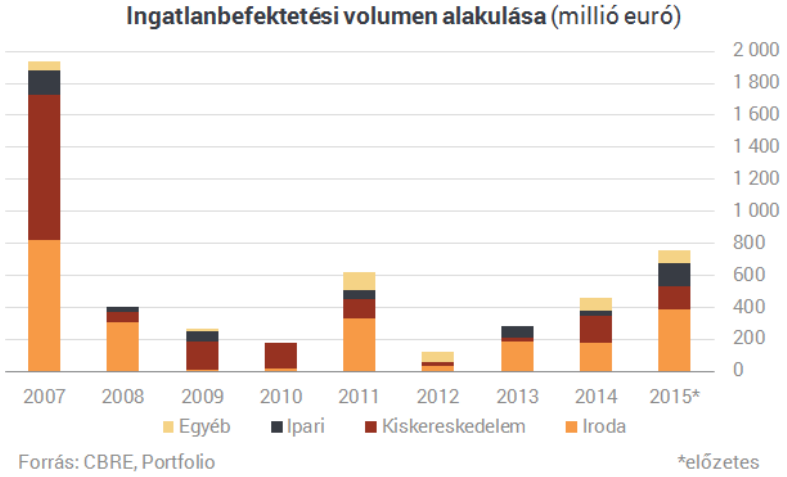
- Természeten az egy főre jutó négyzetméterek számával (a 10 m2/fő nemzetközi összehasonlításban eléggé - bár Kelet-Közép-Európában nem kirívóan - alacsony!) egyenes arányban nő az irodapiac (fizikai, keresleti oldalának) mérete.
- Amennyiben a 400.000 fő munkavállaló egy elég jónak számító, 90%-os kihasználtságú irodapiacot tölt fel annak mérete nem 4, hanem 4,4 millió m2. Mindennek a másik oldala is igaz. Azaz a 10%-os üresedésű 4 millió m2-es piachoz elegendő csak 360.000 munkavállaló és nem is kell a teljes 400.000 fős létszámnak beköltöznie.
- A GDP növekedéssel párhuzamosan nem várható a jelenlegi, hosszú ideje stabil foglalkoztatási struktúra átalakulása. Az azonban várható, hogy a javuló gazdasági helyzetben mind a vállalkozások, mind a költségvetési intézmények hajlandóak lesznek modern és költséghatékony irodára cserélni jelenlegi helyüket, illetve üzleti növekedésüknek megfelelően bővíteni létszámukat és az általuk használt irodaterületek nagyságát. (A létszámbővüléshez nem kell feltétlenül nőnie a szellemi foglalkoztatottak abszolút számának, lehetőség van a munkavállalók migrációjára is „B" kategóriás irodát használó cégből „A" kategóriás irodát használó cégbe.)

- A magyarországi és különösen a budapesti szolgáltató központok (BPO/SSC) számának és az általuk alkalmazottak számának további bővülésére lehet számítani. Ezen a területen Budapest nem vesztett versenyképességéből.
- Az R&D üzleti vállalkozásokban és a foglakoztatásban történő felfejlődése esetén számolni lehet az egy főre jutó négyzetméter számok növekedésével, mivel a kutatómérnökök és fejlesztők általában jóval nagyobb helyigénnyel rendelkeznek, mint az átlagos irodai alkalmazottak.

A fentiekből megállapítható, hogy az irodapiac várhatóan még hosszú távon is extenzív növekedés előtt áll. Amennyiben pedig a 4 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 értetté váló piacon egyre komolyabb mértékben lesz jellemző az épületek minőségi cseréje, újrafejlesztése.

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

2015-ben 745 millió euróra emelkedett a befektetési volumen a magyarországi kereskedelmi ingatlanpiacon, ami 60 százalékos növekedést jelent az előző évhez képest, és a válság óta a legmagasabb befektetési forgalom. Az ingatlanbefektetési volumen immár negyedik éve bővül folyamatosan, a 2015-ben mért 60 százalékos növekedés pedig a legmagasabbnak számít a kelet-közép-európai régióban - néhány rendkívül alacsony bázisról induló kisebb piacot leszámítva. Míg a környező országokban a kiskereskedelmi egységek voltak a legnépszerűbb termékek, itthon a forgalom mintegy felét irodák adták. Jelentős növekedést tudott felmutatni az ipari szegmens is, ahol tavaly megnégyszereződött a forgalom.



A befektetők összetétele jelentősen megváltozott a válság óta, míg 2006-2007-ben az Egyesült Királyság, Németország és Ausztria volt a legnagyobb tőkeküldő ország, addig 2014-2015-re az amerikai befektetők váltak a legaktívabbá. Szintén nagy változás, hogy jelentős mértékben nőtt a magyar befektetők - különösen az ingatlanalapok - szerepe, a korábbi mintegy 3%-ról 30%-ra nőtt a súlyuk.

Az EMEA régió (Európa, a Közel-Kelet és Afrika) egészét nézve a befektetési forgalom 2015-re elérte a válság előtti szintet, Közép-Kelet-Európában azonban a volumen továbbra is 34%-kal elmarad a 2008-es szinttől. A régión belül Csehország áll a legjobban, ott 20%-os növekedést regisztráltak a válság előtti utolsó évhez képest, Lengyelország 40%-os, míg Magyarországon 60%-os mínuszban van.

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.

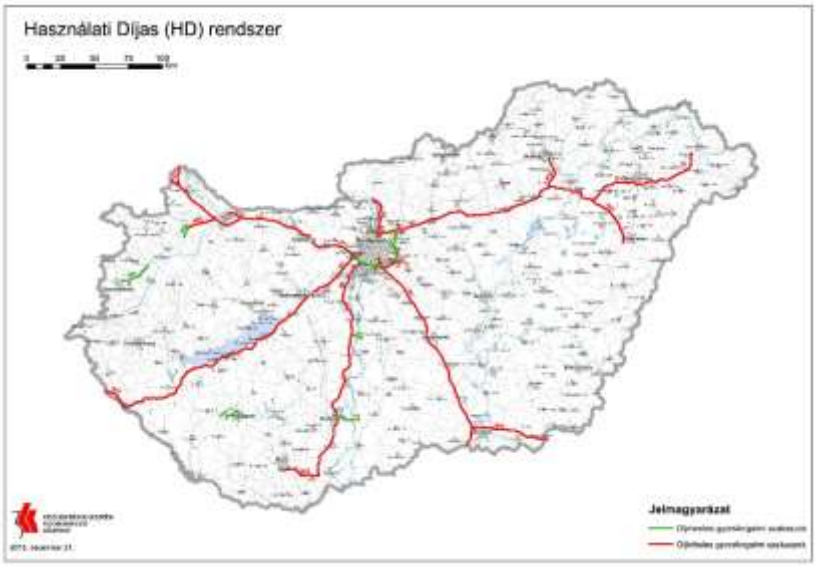
6.2.2 Az ipari ingatlanok piaca

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 kiskereskedelmi áruforgalom szerkezetével, valamint konjunktúrájával. Ebben az ingatlantípusban 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-érzékenységű piaci szegmenstől jellemzően távol maradt.

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

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a kereslet 2015-ben meghaladta a korábbi évek szintjét, összesen 353.000 négyzetmétert adtak bérbe, ami a 2014-es teljesítmény megismétlődését jelenti. A szerződéshosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 8%-kal volt magasabb, mint 2014-ben, összesen 130.130 négyzetmétert tett ki. Mindezek közben a piaci üresedési ráta a 2013-as 24%-os csúcsról 10%-ra csökkent.

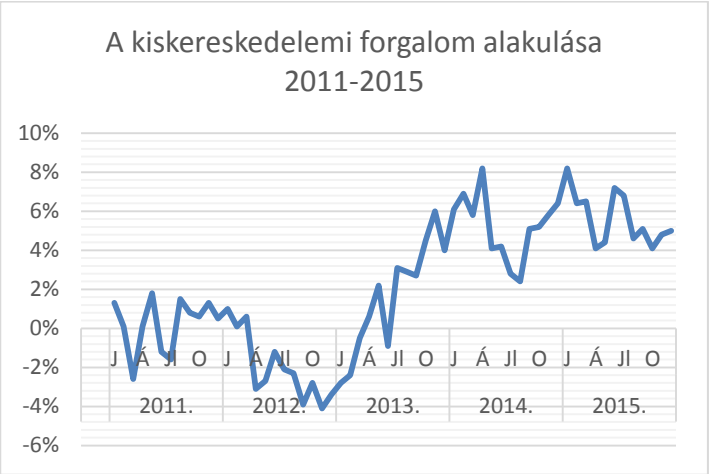
Ez a csökkenés az erősödő ipari és kiskereskedelmi, bérlői aktivitás hatásának köszönhető. Az erősödő kereslet ugyanakkor minimális új fejlesztéssel találkozik, ami a bérleti díjak növekedésének megindulását eredményezte 2015 második felében. A bérleti díjak emelkedésének lehetősége és a maga befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette az ipari/logisztikai ingatlanok piacát, mely így Budapesten 2015-ben 7 nagy volumenű tranzakciót regisztrált.
Kelet-Közép-Európában Magyarország rendelkezik a legnagyobb és legsűrűbb autópálya-hálózattal, melynek fókusza Budapest.



Az autóipari fejlesztésekkel az új ipari ingatlanok kínálatának súlypontja az utóbbi években vidékre helyeződött. 2015-ben a kelet-magyarországi fejlesztések domináltak. Budapest mellett, ahol 2 millió négyzetméter ipari ingatlan található, jelentős piaccá vált Tatabánya (530 ezer négyzetméter), Győr (480 ezer négyzetméter), Székesfehérvár (415 ezer négyzetméter) és Nyíregyháza (310 ezer négyzetméter). A teljes magyarországi ipari ingatlanállomány 7,5 millió négyzetmétert tesz ki. Érdemes azonban megjegyezni, hogy vidéken általában saját maguknak építettnek a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által építtetett épületek aránya ott mindössze 10%.

6.2.3 A kereskedelmi (retail) ingatlanok piaca

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



Forrás: KSH Gyorstájékoztató, Kiskereskedelem, 2015. december (második becslés)]

A KSH szerint a decemberi 5,0 százalékos növekedéssel együtt 2015-ben a kiskereskedelmi forgalom 5,5 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit, amikor 5,2 százalékos volt az éves forgalom bővülése. A naptárhatással korrigált adatok 4,5 százalékos decemberi és 5,6 százalékos egész éves növekedést mutatnak. A növekedésben az élelmiszer és napi fogyasztási cikk forgalma jóval szerényebb mértékben emelkedett, mint a tartós fogyasztási cikkeké, ami a fogyasztói bizalom kifejezetten magas szintjét jelzi.

2015-ben a rekord szintű foglalkoztatottság és a reálbér-növekedés segítette a kiskereskedelem növekedését. 2016-ban pozitívak a várakozások: a csökkentett személyi jövedelemadó és a kibővített családi adókedvezmények miatt továbbra is reálbér-növekedés várható, így az 5 százalék körüli kiskereskedelmi forgalombővülés fennmaradhat.

A háztartások fogyasztásának növekedése látványosan hozzájárult a bérlői kereslet emelkedéséhez, mivel közel 100 új üzlet nyitását regisztrálták mintegy 35.200 négyzetméter területen Az új üzletek felét a divatmárkák adták, majd a bútor és sportszer-kereskedők következtek.

2013 és 2015 között összesen 38 új nemzetközi kiskereskedelmi márka lépett be a magyar piacra, ami jelentős elmaradást mutat más régiós országokhoz - Csehország, Lengyelország, Románia - képest. Optimizmusra ad azonban okot, hogy a tavalyi évben több új belépő érkezett, mint 2013-ban és 2014-ben és a következő két évben is számíthatunk új márkák megjelenésére.

Budapesten 1,8 millió négyzetméter bérbe adható retail terület található, melynek 44%-a, 790.000 m2 alkotja a bevásárlóközpontok piacát. A kiskereskedelmi fogalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérlők forgalmi adatainak növekedésében is tetten érhető. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekedni kezdett. Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, vagyis a bérleti díjak növekedése már 2015-ben megindult.

A bérleti díjak emelkedésének megindulása és a régiós összehasonlításban magas befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette a retail ingatlanok piacát, mely így Budapesten 2015-ben a 2014-hez hasonló mértékű tranzakciós volument regisztrált.

6.3 WING Csoport versenyhelyzete

6.3.1 Ingatlanfejlesztési piac

A WING Csoport eddigi ingatlanpiaci tevékenysége és eredményei alapján a legnagyobb, legstabilabb és legsikeresebb magyarországi, egyben hazai tulajdonú ingatlanvállalkozás. A WING Csoport már az 1999-2008 közötti konjunktúra időszakában szert tett erre a pozíciójára. 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 tőkeforrásaik 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 alaptevékenységeit. 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 várhatóan 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 említhető az iroda, retail és lakáspiaci fejlesztési tevékenységet végző Futureal Csoport, és az irodafejlesztő Skanska Csoport. Bár az elmúlt években fejlesztési tevékenységet nem végzett, ebbe a körbe tartozik még a bevásárlóközpontok specialista fejlesztője, tulajdonosa és üzemeletetője az ECE Kft. 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 Group Hungary Kft (székhely: 1138 Budapest, Váci út 117-119.) 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 53.) tulajdonában álló Property Market Kft. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 53.) várhatóan komoly fejlesztési tevékenységet fog végezni 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 Goodman HUNGARY Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 53. A. ép. 6. em. 602.)

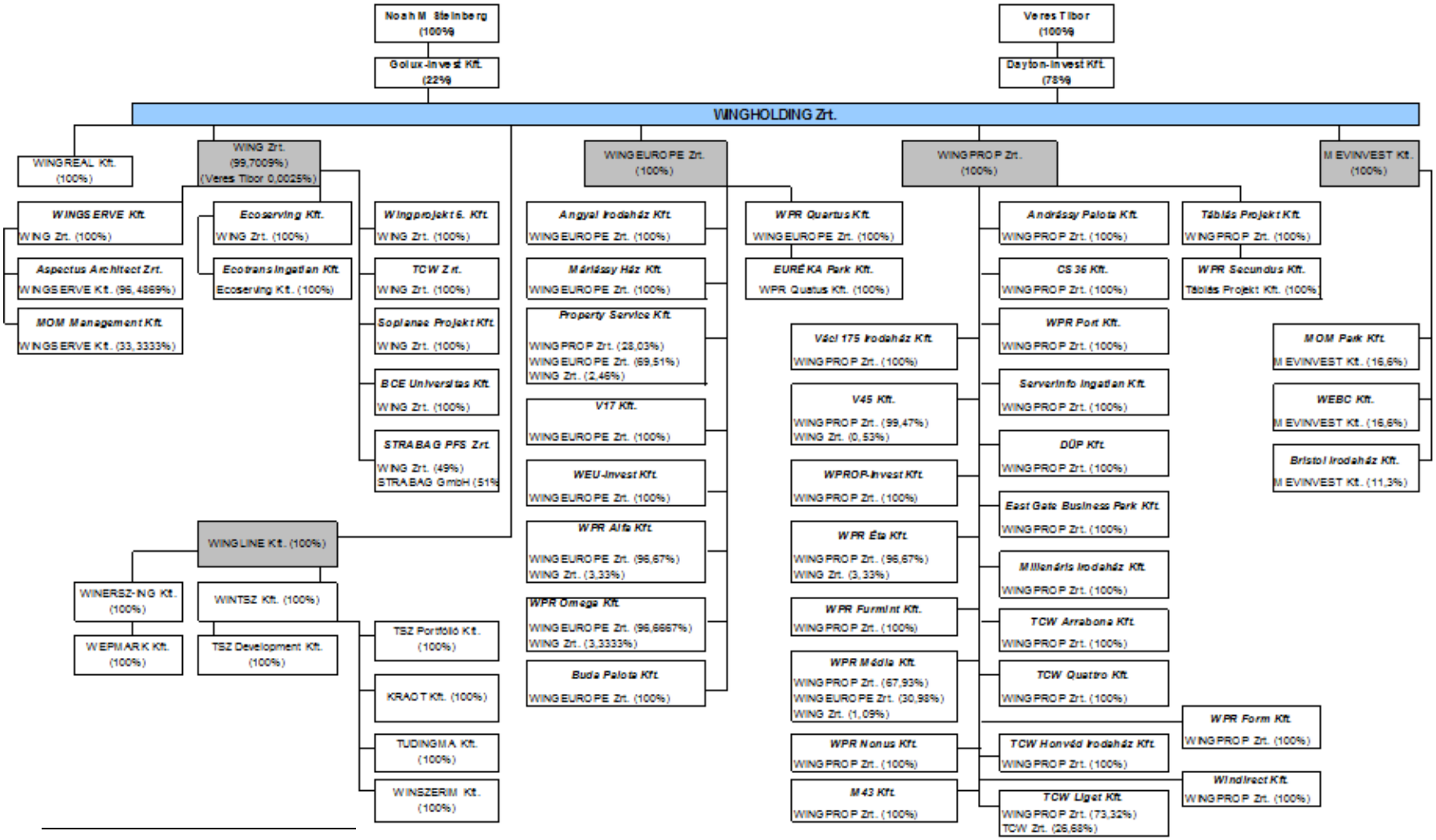
6.3.2 Ingatlanbefektetési piac

Az ingatlanbefektetési piac természetéből fogva, azaz alacsony belépési korlátai miatt, folyamatosan nyitva áll új szereplők belépésére, illetve a régiek újraaktivizálódására. Az elmúlt években a magyar állam az MNV Zrt-n (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) 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. Egyelőre csak azok a magas megtérülést megcélzó és ezzel együtt részben fejlesztői munkát is felvállaló aktivista befektetők jelentek meg, akik számára a magyar ország-kockázat, éppen a javuló makrogazdasági és ingatlanpiaci kilátások miatt, vállalható mértékűre csökkent. A WING Csoport maga is ilyen külföldi befektetőkkel 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.

7. A WING CSOPORT SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

7.1 A WING Csoport bemutatása[20]

WING cégstruktúra



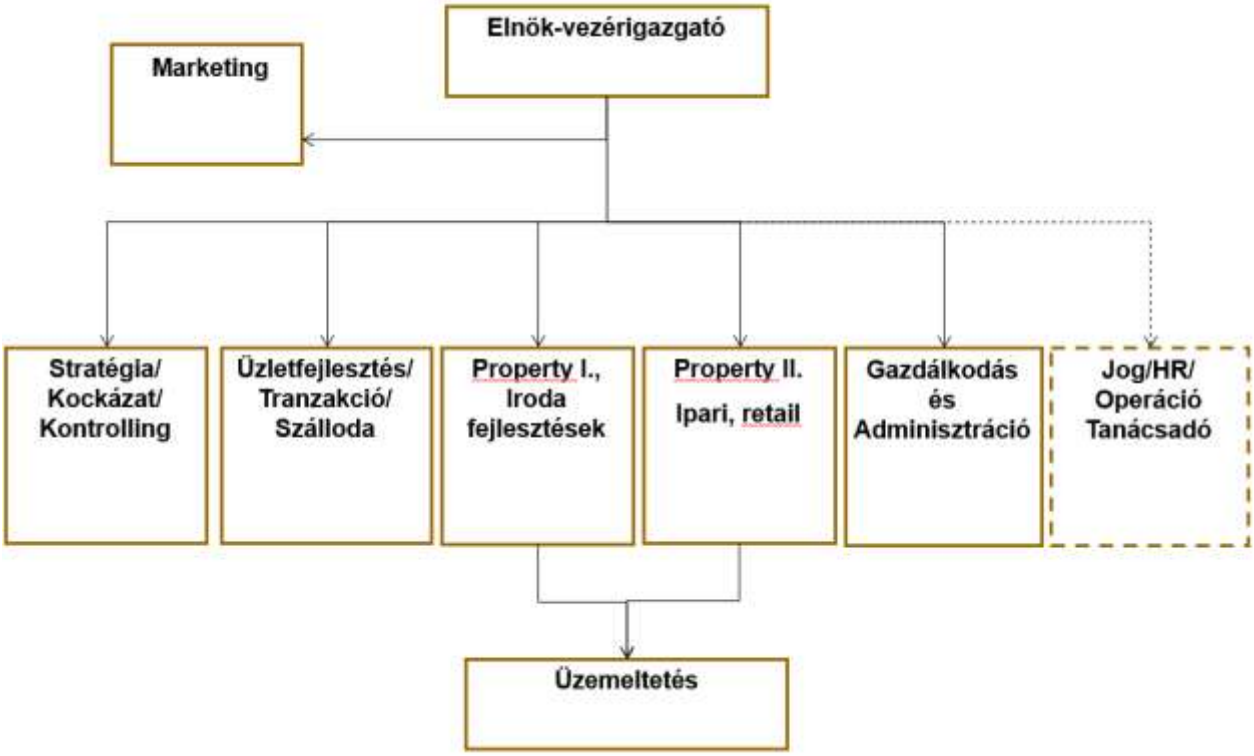
[20] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

A Társaság, 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 közel két évtizede működő, magyar magántulajdonban lévő Tulajdonosi Csoportnak. A Többségi Tulajdonos a Tulajdonosi Csoport egyik vagyonkezelő társasága.

A Társaság a Tulajdonosi Csoport ingatlan-befektetésekért és -fejlesztésekért felelős tagja. A fenti ábra a WING Csoport felépítését mutatja a jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában. A Társaság és a Leányvállalatok is magyarországi bejegyzésű társaságok.

7.2 A Társaság szervezeti felépítésének a bemutatása

Az alábbi ábra a Társaság szervezeti felépítését mutatja a jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában.



7.3 A Leányvállalatok bemutatása[21],

A Társaság az alábbi Leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel:

Társaság	Részesedés típusa	A Kibocsátó tulajdoni hányada
WING Zrt.	közvetlen	99,7009%
WINGREAL Kft.	közvetlen	100%
WINGSERVE Kft.	közvetlen	100%
Aspectus Architect Zrt.	közvetett	96,4869%
MOM-MANAGEMENT Kft.	közvetett	33,3333%
ECOSERWING Kft.	közvetlen	100%
Ecotrans Ingatlan Kft.	közvetlen	100%

[21] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

Wingprojekt 6 Kft.	közvetlen	100%
TCW Zrt.	közvetlen	100%
Sopianae Projekt Kft.	közvetlen	100%
BCE Universitas Kft.	közvetlen	100%
STRABAG Zrt.	közvetett	49%
WINGLINE Kft.	közvetlen	100%
WINERSZ-ING Kft.	közvetlen	100%
WEPMARK Kft.	közvetlen	100%
WINTSZ Kft.	közvetlen	100%
TSZ Development Kft.	közvetlen	100%
TSZ Portfólió Kft.	közvetlen	100%
KRAOT Kft.	közvetlen	100%
TUDINGMA Kft.	közvetlen	100%
WINSZERIM Kft.	közvetlen	100%
WINGEUROPE Kft.	közvetlen	100%
Angyal Irodaház Kft.	közvetlen	100%
Máriássy Ház Kft.	közvetlen	100%
Property Service Kft.	közvetett	100%
V17 Kft.	közvetlen	100%
WEU-Invest Kft.	közvetlen	100%
WPR Alfa Kft.	közvetett	100%
WPR Omega Kft. (értékesítés alatt)	közvetett	100%
Buda Palota Kft. (értékesítés alatt)	közvetlen	100%
WPR Quartus Kft.	közvetlen	100%
EURÉKA Park Kft.	közvetlen	100%
WINGPROP Zrt.	közvetlen	100%
Andrássy Palota Kft.	közvetlen	100%
„CS36” Kft.	közvetlen	100%
WPR Port Kft.	közvetlen	100%
Serverinfo Ingatlan Kft.	közvetlen	100%
DÜP Kft.	közvetlen	100%
East Gate Business Park Kft.	közvetlen	100%
Millenáris Irodaház Kft. (értékesítés alatt)	közvetlen	100%
TCW Arrabona Kft.	közvetlen	100%
TCW Quattro Kft.	közvetlen	100%
TCW Honvéd Irodaház Kft.	közvetlen	100%
TCW Liget Kft.	közvetlen	100%
Váci 175 Irodaház Kft.	közvetlen	100%
V45 Kft.	közvetlen	100%
WPROP-Invest Kft.	közvetlen	100%
WPR Éta Kft.	közvetlen	100%
WPR Furmint Kft.	közvetlen	100%
WPR Média Kft.	közvetett	100%
WPR Nonus Kft.	közvetlen	100%
M43 Kft.	közvetlen	100%
WPR Form Kft.	közvetlen	100%
WINDIRECT Kft.	közvetlen	100%
Táblás Projekt Kft.	közvetlen	100%

WPR Secundus Kft.	közvetlen	100%
MEVINVEST Kft.	közvetlen	100%
MOM-Park MFC Kft.	közvetett	16,6%
WEBC Kft.	közvetett	16,6%
Bristol Irodaház Kft.	közvetett	11,3%

A Társaság egyéb társaságokban nem rendelkezik részesedéssel. A részesedésekre vonatkozó társasági alapinformációk az alábbiakban találhatóak.

WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Társaság 99,7009 %-os közvetlen tulajdonában áll.

Cégneve	WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	WING Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Magyarország, Budapest, 1994. március. 22. 01-10-042336
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	2.209.071.600,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. szeptember 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	Cégközlöny, illetve a törvény ettől eltérő rendelkezései esetén a "Napi Gazdaság" című napilap
Csoporton belüli szerepe	Holding társaság

WINGSERVE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősség Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINGSERVE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősség Társaság
Rövidített neve	WINGSERVE Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Magyarország, Budapest, 2009. november 12. 01-09-928507
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	4.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. október 8.
Fő tevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Holding társaság

ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Társaság 96,4869 %- os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	ASPECTUS ARCHITECT Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Magyarország, Budapest, 2001. április 19. 01-10-044563
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	20.728.200,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. szeptember 8.
Fő tevékenysége	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	Cégközlöny, Napi Gazdaság
Csoporton belüli szerepe	épülettervező társaság

MOM-MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság 33,3333 %-os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	MOM-MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	MOM-MANAGEMENT Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Magyarország, Budapest, 2015. december 7. 01-09-274101
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. november 12.
Fő tevékenysége	Ingatlankezelés
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Ingatlanüzemeltető társaság

ECOSERWING Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	ECOSERWING Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	ECOSERWING Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Magyarország, Budapest, 2014. december 23. 01-09-198315
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	96.600.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. október 8.
Fő tevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Holding társaság

ECOTRANS INGATLAN Hasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	ECOTRANS INGATLAN Hasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	ECOTRANS INGATLAN Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2004. augusztus 10. 01-09-728899
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.100.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. január 8.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WINGPROJEKT 6 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINGPROJEKT 6 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WINGPROJEKT 6 Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2005. május 26. 01-09-738999
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. augusztus 30.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TCW Ingatlanszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TCW Ingatlanszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	TCW Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 1998. november 4. 01-10-043982
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	50.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. május 27.
Fő tevékenysége	Ingatlankezelés
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny, illetve a törvény ettől eltérő rendelkezései esetén a "Napi Gazdaság" című napilap
Csoporton belüli szerepe	projektcég

SOPIANAE-PROJEKT Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	SOPIANAE-PROJEKT Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	SOPIANAE-PROJEKT Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. február 16. 01-09-877838
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.300.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. augusztus 25.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

BCE UNIVERSITAS Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	BCE UNIVERSITAS Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	BCE UNIVERSITAS Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2012. december 13. 01-09-995416
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. május 28.
Fő tevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

STRABAG Property and Facility Services
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Társaság 49 %-os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	STRABAG Property and Facility Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	STRABAG Property and Facility Services Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2004. október 11. 01-10-045154
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	20.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. március 14.
Fő tevékenysége	Ipari gép, berendezés javítása
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Ingatlanüzemeltető társaság

WINGREAL Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINGREAL Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WINGREAL Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2009. november 12. 01-09-928509
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	500.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2012. augusztus 28.
Fő tevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WINGLINE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINGLINE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WINGLINE Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. április 24. 01-09-205552
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. április 21.
Fő tevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WINERSZ-ING Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINERSZ-ING Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WINERSZ-ING Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2016. január 8. 01-09-276083
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2016. január 4.
Fő tevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WEPMARK Holding Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WEPMARK Holding Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WEPMARK Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2013. június 10. 01-09-174377
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2016. január 8.
Fő tevékenysége	Épületépítési projekt szervezése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WINTSZ Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINTSZ Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WINTSZ Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. április 28. 01-09-205696
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. április 28.
Fő tevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TSZ DEVELOPMENT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TSZ DEVELOPMENT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	TSZ DEVELOPMENT Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. április 30. 01-09-205807
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. április 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TSZ PORTFOLIO Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TSZ PORTFOLIO Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	TSZ PORTFOLIO Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. április 29. 01-09-205801
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. április 28.
Fő tevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

KRAOT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	KRAOT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	KRAOT Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. május 4. 01-09-205873
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. április 29.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TUDINGMA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TUDINGMA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	TUDINGMA Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. május 4. 01-09-205878
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. április 29.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WINSZERIM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINSZERIM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WINSZERIM Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. május 4. 01-09-205880
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. április 29.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WINGEUROPE Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINGEUROPE Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	WINGEUROPE Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2009. november 2. 01-10-046505
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	5.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2010. április 20.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Holding társaság

Angyal Irodaház Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	Angyal Irodaház Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	Angyal Irodaház Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2004. április 7. 01-09-726344
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. május 27.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

MÁRIÁSSY HÁZ Ingatlanberuházó és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	MÁRIÁSSY HÁZ Ingatlanberuházó és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	MÁRIÁSSY HÁZ Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2009. december 15. 01-09-929757
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. augusztus 4.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

Property Service Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság közvetett kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	Property Service Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	Property Service Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2008. március 10. 01-09-895172
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	6.100.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. szeptember 16.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Ingatlanüzemeltető társaság

V17 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	V17 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	V17 Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2001. október 18. 01-09-699765
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. augusztus 4.
Fő tevékenysége	Épületépítési projekt szervezése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WEU-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WEU-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WEU-Invest Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2009. november 3. 01-09-927974
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	500.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2012. augusztus 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR Alfa Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság közvetett kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR Alfa Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR Alfa Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2005. július 21. 01-09-739539
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2012. január 24.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR Omega Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
(értékesítés alatt)

Társaság közvetett kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR Omega Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR Omega Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. január 3. 01-09-877834
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.900.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. augusztus 21.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

Buda Palota Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
(értékesítés alatt)

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	Buda Palota Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	Buda Palota Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. október 10. 01-09-885887
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.300.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. augusztus 4.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR QUARTUS Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR QUARTUS Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR QUARTUS Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2008. február 19. 01-09-893643
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.200.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2010. április 21.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

EURÉKA PARK Hotel, Wellness, Konferencia és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	EURÉKA PARK Hotel, Wellness, Konferencia és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	EURÉKA PARK Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2006. március 10. 01-09-907582
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.100.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. augusztus 30.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WINGPROP Ingatlanfejlesztő és Beruházó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINGPROP Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	WINGPROP Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2009. november 2. 01-10-046504
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	5.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2010. április 20.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	Cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Holding társaság

ANDRÁSSY PALOTA Ingatlanforgalmazó
Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	ANDRÁSSY PALOTA Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	ANDRÁSSY PALOTA Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2005. január 7. 01-09-733642
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.100.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. október 10.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

„CS36” Ingatlanfejlesztő, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	„CS36” Ingatlanfejlesztő, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	„CS36” Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2003. október 2. 01-09-718450
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. július 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR PORT Építésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR PORT Építésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR PORT Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. szeptember 4. 01-09-270766
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. szeptember 1.
Fő tevékenysége	Épületépítési projekt szervezése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

SERVERINFO-INGATLAN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	SERVERINFO-INGATLAN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	SERVERINFO-INGATLAN Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. december 22. 01-09-891404
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	4.300.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2011. július 31.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

DÜP Délpesti Üzleti Park Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	DÜP Délpesti Üzleti Park Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	DÜP Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2009. december 17. 01-09-929508
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	2.900.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. január 16.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

EAST GATE BUSINESS PARK Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	EAST GATE BUSINESS PARK Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	EAST GATE BUSINESS PARK Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2003. október 2. 01-09-718448
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.100.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. október 31.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

Millenáris Irodaház Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
(értékesítés alatt)

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	Millenáris Irodaház Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	Millenáris Irodaház Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. december 3. 01-09-889553
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.100.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. augusztus 4.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TCW ARRABONA Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TCW ARRABONA Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	TCW ARRABONA Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. november 30. 01-09-889557
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.400.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. január 16.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TCW QUATTRO Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TCW QUATTRO Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	TCW QUATTRO Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2008. március 6. 01-09-895169
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. május 29.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TCW HONVÉD IRODAHÁZ Ingatlankezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TCW HONVÉD IRODAHÁZ Ingatlankezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	TCW HONVÉD IRODAHÁZ Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. december 10. 01-09-889558
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.400.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. május 27.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TCW Liget Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TCW Liget Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	TCW Liget Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. június 7. 01-09-882895
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	19.040.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. május 27.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

VÁCI 175 IRODAHÁZ Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	VÁCI 175 IRODAHÁZ Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	VÁCI 175 IRODAHÁZ Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2005. augusztus 4. 01-09-861066
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. május 27.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

V45 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	V45 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	V45 Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2001. június 21. 01-09-697075
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	19.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2012. május 23.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPROP-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPROP-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPROP-Invest Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2009. november 3. 01-09-927987
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	500.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2012. augusztus 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR Éta Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR Éta Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR Éta Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. május 2. 01-09-881242
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. augusztus 21.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR Furmint Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR Furmint Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR Furmint Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. július 17. 01-09-883061
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. május 29.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR MÉDIA Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság közvetett kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR MÉDIA Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR MÉDIA Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. június 11. 01-09-882899
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	52.100.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. május 27.
Fő tevékenysége	saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR NONUS Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR NONUS Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR NONUS Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2008. március 26. 01-09-895861
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.200.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. július 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

M43 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	M43 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	M43 Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2008. március 12. 01-09-895174
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013.január 21.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR FORM
Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR FORM Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR FORM Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2016. április 28. 01-09-281942
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2016.április 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WINDIRECT
Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WINDIRECT Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WINDIRECT Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2016. április 28. 01-09-281953
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2016.április 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

TÁBLÁS PROJEKT Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	TÁBLÁS PROJEKT Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	TÁBLÁS PROJEKT Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2008. május 28. 01-09-899358
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.200.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2014. augusztus 1.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WPR SECUNDUS Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	WPR SECUNDUS Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WPR SECUNDUS Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2007. szeptember 14. 01-09-885889
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.100.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2013. január 16.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	MEVINVEST Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2015. február 12. 01-09-202406
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. május 27.
Fő tevékenysége	vagyonkezelés (holding)
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Holding társaság

MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság 16,6 %-os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	MOM-Park MFC Kft.
Székhelye	1123 Budapest, Alkotás utca 53.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2005. március 29. 01-09-735848
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	10.900.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. november 12.
Fő tevékenysége	Ingatlanügynöki tevékenység
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

WEBC Ingatlan Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság 16,6 %-os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	WEBC Ingatlan Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	WEBC Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 2001. december 10. 01-09-713972
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. november 12.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

Bristol Irodaház Kft.

Társaság 11,3 %-os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	Bristol Irodaház Kft.
Rövidített neve	Bristol Kft.
Székhelye	1072 Budapest, Rákóczi út 42.
Telefonszáma	
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszáma	Budapest, Magyarország 1991. április 22. 01-09-075468
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	3.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2015. július 31.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

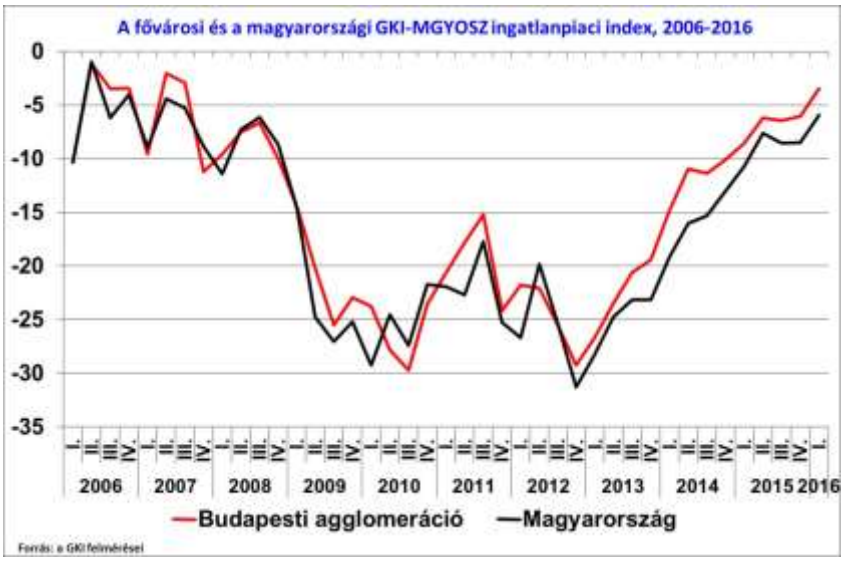
8. KÖZELMÚLTBELI TRENDEK A WING CSOPORT PIACAIN

8.1 Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése

Az Alaptájékoztató jelen pontja nyilvános piaci információk, elsősorban a GKI-MGYOSZ 2016. januári felmérésének eredményei, a KSH legújabb adatai, valamint a WING Csoport saját becsléseinek felhasználásával készült.

Az ingatlanpiaci szereplők körében 2013 elejétől csaknem folyamatosan érezhető volt a várakozások javulása. A jelenlegi kilátások összességében rég látott derűlátást tükröznek, bár az egyes piaci szegmensek fejlődési pályái között vannak különbségek.

A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. Az idei évtől a legnagyobb hazai munkaadói érdekvédelmi szervezet, a Munkaadók és Gyáriparosok Országos Szövetségének (MGYOSZ) támogatásával valósulnak meg a felmérések. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég, 1147 vállalat válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci indexek egy-egy számba sűrítik az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiacnak) következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat, s ezzel összefoglaló képet adnak az ingatlanpiaci kilátásokról.



Építési telekpiac: valóságos robbanás

A válaszadó ingatlanokkal foglalkozó cégeknek a következő egy évre vonatkozó telekpiaci kilátásai az előző felméréshez képest Nyugat-Magyarországon jelentősen, de a másik két régióban is komoly mértékben javultak. A budapesti agglomeráció képviselői már egy negyedévvel ezelőtt is túlkeresletről számoltak be, hozzájuk most a nyugati országrész válaszadói is csatlakoztak. A fővárost illető, korábban tapasztalható derűlátás – vélhetően a bejelentett lakáspolitikai intézkedések hatására – a vidéki területekre is kiterjedt. Az eufória az árakra vonatkozó várakozásokban is megjelenik. A válaszadók a fővárosban kétszámjegyű, de a vidéki körzetekben is 7-8%-os áremelkedést várnak a következő 12 hónapban.

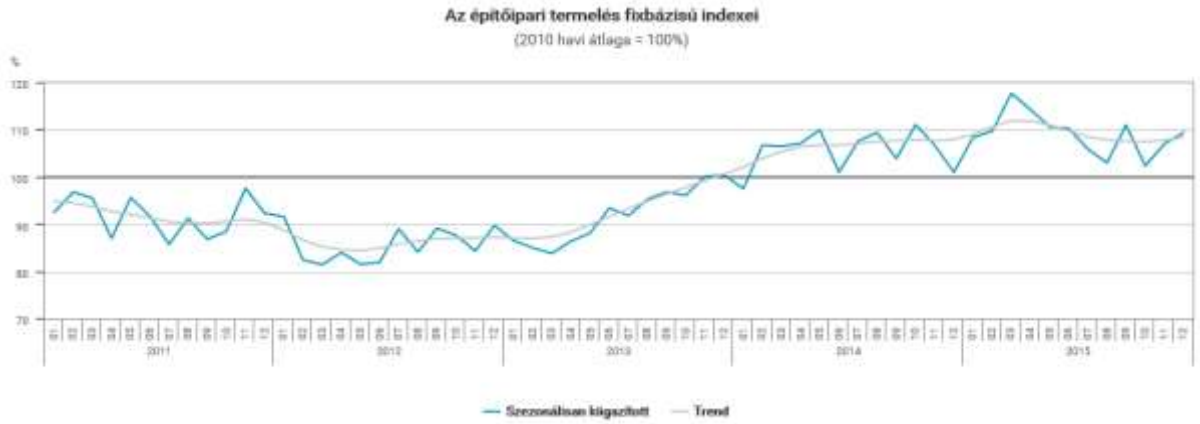
Irodapiac: javuló kihasználtság
A jelen felmérés eredményei szerint Budapesten és környékén a kihasználtság tovább javult. E kedvező tendencia 2014 végétől érezhető. Az irodapiaci index 2016. januárban a fővárosra vonatkozóan 3, az ország egészére vonatkozóan csaknem 8 ponttal csökkent. A várakozások lényegében visszatértek a 2014 negyedik negyedévi szintre. A piac tehát a korábban gondoltnál lassabb ütemben tér vissza a válság előtti növekedési pályára. A fővárosi agglomerációban enyhe többségbe kerültek a következő 12 hónapban növekvő bérleti díjakra számítók (átlagosan 3%-ot gondolnak.

Retail-piac: elmozdulás a holtpontról
Az elmúlt két évben a fővárosra vonatkozó kilátások lényegében stagnáltak, az ország egészére vonatkozóak pedig csak lassan javultak. A jelen felmérés adatai mindkét szegmensben jelentős pozitív változás következett be: a fővárosra és környékére illetve az ország egészére vonatkozó üzlethelyiség-piaci index egyaránt 6-6 ponttal emelkedett. A bérleti díjak komolyabb (3-5%-os) emelkedése a fővárosban és Nyugat-Magyarországon várható.
Logisztikai ingatlanpiac: szerény javulás
A logisztikai ingatlanpiacon a kereslet lassan élénkül, a kihasználtság emelkedik. Országos átlagban a bérleti díjak esetében a stagnálást várók vannak többségben, de a fővárosban és környékén, valamint Nyugat-Magyarországon a válaszadók komoly arányban várnak emelkedést (mégpedig átlagosan 3-4%-ost).

8.2 Az ingatlanfejlesztési tevékenység

Az építőipari termelés alakulása

2015. decemberben az építőipari termelés KSH által regisztrált volumene 8,1%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A termelés mindkét építményfőcsoportban emelkedett: az épületek építése 3,8, az egyéb építményeké 13,6%-kal. Az év egészében az építőipari termelés 3,0%-kal bővült 2014-hez képest, az építőipar termelői árai átlagosan 2,5%-kal magasabbak voltak a 2014. évieknél.



Forrás: KSH Gyorstájékoztató, Építőipar, 2015. december

Az építőipari tevékenység fentebb bemutatott, három éve tartó növekedése oda vezetett, hogy a meglévő kapacitások teljes kihasználtság mellett működnek. Tekintettel a lakáspiacon várhatóan beinduló igen komoly fejlesztési tevékenységre, várható, hogy előbb-utóbb szakemberhiány lép fel, valamint a vállalási árak, illetve határidők általános emelkedése is bekövetkezhet.

8.3 Az ingatlanbefektetések alakulása

A kelet-közép-európai régió kereskedelmi ingatlanpiacára – Oroszország nélkül – 2015-ben rekordmennyiségű, 9,6 milliárd eurónyi befektetés érkezett, ami 20 százalékkal haladta meg a 2014-es értéket. A legnagyobb forgalmat Csehország és Lengyelország érte el, ahova 2,7, illetve 4 milliárd euró értékben érkeztek befektetések.

A magyarországi ingatlanpiacra 2015-ben 747 millió euró (235 milliárd forint) befektetés érkezett, ami 61 százalékos növekedés az egy évvel korábbihoz képest. Tavaly a külföldi, főleg amerikai intézményi befektetők és a magyar ingatlanalapok egyre növekvő érdeklődése hajtotta az ingatlanbefektetési piacot. Vélhetően ez a lendület kitart 2016-ban is, és további tranzakciók várhatók a domináns kiskereskedelmi szektorban, ahol kétszámjegyű volt a forgalombővülés.

A piac kiemelkedő teljesítményére számos tényező volt kedvező hatással. A piaci fundamentumok jelentősen javultak; rekord bérlői keresletet regisztráltak, a kihasználatlanság csökkent és az új fejlesztések volumene továbbra is korlátozott maradt. A magyar piacon elérhető hozamok továbbra is magasabbak a nyugat-európai és más vezető kelet-közép európai piacokhoz képest, ami szintén pozitív hatással van a befektetők érdeklődésére.

A befektetési tevékenységnek további lendületet adhat Magyarország küszöbön álló felminősítése. A Morgan Stanley bankcsoport londoni befektetési részlegének elemzői az európai feltörekvő térségről összeállított, 2016-ra szóló átfogó előrejelzésükben közölték, várakozásuk szerint 2016 lesz az az év, amikor Magyarország visszanyeri befektetési ajánlású hitelminősítői adósosztályzatát. A Morgan Stanley szerint már esedékes lenne a felminősítés, és az idén legalább egy, de nagyobb valószínűséggel két hitelminősítő is visszaemeli a magyar államadós-besorolást a befektetésre ajánlott kategóriába. A Morgan Stanley elemzői szerint ezt indokolná a külső adósság, illetve a devizában denominált államadósság-hányad kitartó csökkenése, valamint az, hogy kiszámíthatóbbá vált a magyar bankrendszer működési környezete, és továbbra is szilárd a magyar gazdaság költségvetési pozíciója. A Morgan Stanley szerint mindezeknek együtt elégségesnek kellene lenniük a felminősítéshez.

A Fitch Ratings, a Moody's Investors Service és a Standard & Poor's jelenleg egyaránt a befektetési ajánlású szinttől egy fokozattal elmaradó besorolással tartja nyilván a hosszú lejáratú magyar szuverén devizaadósságot. A mérleg azonban már tavaly is érdemben javult, a Fitch májusban, a Moody's novemberben felminősítés lehetőségére utaló pozitívra javította magyar adósosztályzatainak kilátását az addigi stabilról, a Standard & Poor's pedig – a stabil kilátás fenntartása mellett – felminősítette a magyar államadós-besorolást.

9. NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy nyereség-becslést.

10. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK

10.1 Társaságirányítás

10.1.1 Igazgatóság

Név	Beosztás	Igazgatósági tagság kezdete	Igazgatósági tagság megszűnése	Igazgatósági tagként eltöltött idő
Noah M. Steinberg	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 6 év
Veres Tibor	igazgatósági tag	2009. október 29.	-.	hozzávetőleg 6 év
Müllner Zsolt	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 6 év
Szűcs Ferenc	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 6 év

Noah M. Steinberg Az elmúlt öt évben volt az ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2012.05.29-ig), a WALLIS Befektetési, Gazdasági Tanácsadó és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2012. 05.31-ig), a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2012.07.31-ig).

Jelenleg Társaság igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősség Társaság ügyvezetője (2009.10.15. óta); a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.05.27. óta), a MOM-MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.11.12. óta), MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.07.31. óta); a STRABAG Property and Facility Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2014.03.14- 2017.03.14.); a TSZ PORTFOLIO Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.28. óta); WEBC Ingatlan Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.07.31. 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 Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta); a WINGEUROPE Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2009.10.30. óta); a WINGLINE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.21. óta); a WINGPROP Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2009.10.30 óta); a WINTSZ Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.24. óta), a GRABOPLAST Padlógyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2016.04.30-ig).

Veres Tibor Az elmúlt öt évben volt a GRABOPLAST Padlógyártó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2012.03.20-ig); a GRABOPLAST Padlógyártó zártkörűen működő Részvénytársaság igazgatóság tagja (2012.04.30-ig); a PERION Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényese (2014.10.02-ig); a Venturio Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényese (2014.03.18-ig); a VIKLER 2015. Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2013.05.07-ig); a WAE Autóforgalmazási és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felügyelőbizottságának tagja (2011.07.31-ig); a WALLIS Befektetési, Gazdasági Tanácsadó és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2012.05.31-ig); a Wallis Kerepesi úti Autó Kft felügyelőbizottságának tagja (2011.07.25-ig).

Jelenleg a Társaság 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 PORTFOLIÓ Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2009.09.28. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta).

Müllner Zsolt Az elmúlt öt évben volt a GRABOPLAST Padlógyártó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2012.03.20-ig); az InVenturio Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2015.02.20-ig); a MONITOR-C Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2013.08.01-ig); a WALLIS Befektetési, Gazdasági Tanácsadó és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2012.05.31-ig); a WALLIS MOTOR DUNA Autókereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság felügyelőbizottságának tagja (2011.07.31-ig); a WALLIS MOTOR PEST Autókereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság felügyelőbizottságának tagja (2011.07.31-ig).

Jelenleg a Társaság igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); az ALTEO Energiaszolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2015.02.01-2020.04.30-ig); a GRABOPLAST Padlógyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2012.12.31. óta); a MILTON Finanszírozási Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2006.09.22. óta); a MILTON Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2008.06.01. óta); a MILTON HOLDING Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2011.12.31. óta); a PERION Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2013.04.17. óta); a Unique-Rent Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2013.06.27. óta); a Venturio Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2013.05.21. óta); a WALLIS ASSET MANAGEMENT Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2010.02.01. óta); a WALLIS AUTÓKÖLCSÖNZŐ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2001.11.08. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2007.12.31. óta).

Szűcs Ferenc Az elmúlt öt évben volt az ESTON International Ingatlantanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2015.08.14-ig); a Market Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2014.11.10-ig); a MARKET International Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2014.11.10-ig); a MORATUS Szerkezetépítő Korlátolt Felelősségű Társaság felügyelőbizottságának tagja (2011.12.22-ig).

Jelenleg a Társaság igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); az ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2007.03.30. óta); a BCE UNIVERSITAS Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2012.11.28. óta); a BorBend Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.12.18. óta); az ECOSERWING Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.12.23. óta); a Tállya Bor Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2013.12.09. óta); a TCW Ingatlanszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2010.04.30. óta); a TCW QUATTRO Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2010.04.14. óta); a WEPMARK Holding Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2013.06.04. óta); a WEU-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősség Társaság ügyvezetője (2009.11.02. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta); a WINGPROJEKT 6 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2013.09.01. óta); a WINGREAL Vagyonkezelő Korlátolt Felelősség Társaság ügyvezetője (2009.11.09. óta); a WINGSERVE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősség Társaság ügyvezetője (2009.11.09. óta); a WPR Éta Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2007.03.19. óta); a WPR Omega Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2006.11.30. óta); a WPROP-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősség Társaság ügyvezetője (2009.11.02. óta).

Az Igazgatóság tagjainak üzleti elérhetősége megegyezik a Társaság elérhetőségével.

10.1.2 **Felügyelőbizottság**[22]

Név	Beosztás	Felügyelőbizottsági tagság kezdete	Felügyelőbizottsági tagság megszűnése	Felügyelőbizottsági tagként eltöltött idő
dr. Fütty Tivadar	Felügyelőbizottság tagja	2009. november 26.	-	hozzávetőleg 6 év
Ónody Tamás	Felügyelőbizottság tagja	2009. november 26.	-	hozzávetőleg 6 év
dr. Kuncsik-Tóth Melinda	Felügyelőbizottság független tagja	2016. május 25.	-	
Számely Péter	Felügyelőbizottság független tagja	2016. május 25.	-	
Zelles Sándor	Felügyelőbizottság független tagja	2016. május 25.	-	

dr. Fütty Tivadar Az elmúlt öt évben volt a Market Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2014.11.21-ig); a MARKET International Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2014.11.10-ig).
Jelenleg a Társaság felügyelőbizottságának tagja (2009.11.26. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2007.05.04. óta), és ügyvédi irodájának tagja.

Ónody Tamás Az elmúlt öt évben volt a CIWA Autóforgalmazási és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság "végelszámolás alatt" felügyelőbizottságának tagja (2011.07.31-ig); a NAVIGATOR INFORMATIKA Üzleti Szolgáltató és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2011.07.30-ig); a WAE Autóforgalmazási és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felügyelőbizottságának tagja (2011.07.31-ig); a WALLIS Befektetési, Gazdasági Tanácsadó és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2012.05.31-ig); a WALLIS MOTOR DUNA Autókereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság felügyelőbizottságának tagja (2011.07.31-ig); a WALLIS MOTOR PEST Autókereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság felügyelőbizottságának tagja (2011.07.31-ig).

Jelenleg a Társaság felügyelőbizottságának tagja (2009.11.26. óta); a MILTON Finanszírozási Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2015.03.16. óta); a MILTON Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2015.03.16. óta); a PERION Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2014.09.10. óta); a Venturio Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2013.05.21. óta); a WALLIS ASSET MANAGEMENT Zártkörűen Működő Részvénytársaság cégvezetője (2010.02.01. óta); WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2007.05.04. óta).

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

[22] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

ügyvédként egészségügyi szolgáltató cégcsoport működéséért, befektetéseiért felelős általános jogi tanácsadó.

Számely Péter 1988-ban végzett a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetemen okleveles közgazdaként. RICS(Royal Institution of Chartered Surveyors) tagja 1999-től, RICS Magyarország alapító tagja. Jones Lang Wootton igazgató, majd 1999-2008 közti időszakban az Eurohypo Bank AG magyarországi képviselet vezetője. Fő feladatköre nagy volumenű ingatlanprojekt finanszírozások szervezése, lebonyolítása. 2008-tól a Hypo Noe Bank AG Austria osztályvezető helyettes, nagy volumenű ingatlan projektek finanszírozása.

Zelles Sándor 1987-ben végzett a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetem Gazdálkodási Kar Ipari tervező-szervező szakon. 1996-ig az MHB Bankban töltött be különböző vezető tisztségeket. 2001-ig a Wallis csoportban vezérigazgató helyettes, majd 2003-ig a Hungaroholding elnök vezérigazgatója. Kincstári Vagyoni Igazgatóság vezérigazgató 2007-ig, majd Pénzügyminisztériumi főtanácsadó. Jelenleg a privát szférában dolgozik. Tőzsdei szakvizsgával és felsőfokú vagyon értékelő vizsgával rendelkezik.

A Felügyelőbizottság tagjainak üzleti elérhetősége megegyezik a Társaság elérhetőségével.

10.2 Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek összeférhetetlensége

A Társaság tudomása szerint a fenti 10.1 pontban említett személyek által a Társaság számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetetlenség.

11. TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT

11.1 Felügyelőbizottság és auditbizottság[23]

A Társaságnál 5 (öt) tagból álló Felügyelőbizottság működik. A Felügyelőbizottság tagjainak megbízatása határozatlan időre szól. A jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában dr. Fütty Tivadar, Ónody Tamás, dr. Kuncsik-Tóth Melinda, Számely Péter és Zelles Sándor a Felügyelőbizottság tagja. Az Auditbizottság feladatait a Felügyelő Bizottság látja el. A Felügyelőbizottság testületként jár el, tagjai sorából elnököt választ. A Felügyelőbizottság tagjainak szakmai életrajzait jelen Alaptájékoztató 10.1.2 pontja tartalmazza.

A Felügyelőbizottság a Közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A Felügyelőbizottság a klasszikus ellenőrzést végzi, hatásköre a stratégiai és operatív döntések ellenőrzésére terjed ki.

A Felügyelőbizottság jogosultsága és kötelezettsége:

- bármely ügyben felvilágosítást kérni, a Társaság bármely könyvét, iratát, főkönyvét megvizsgálni;
- az igazgatósági tagoktól, illetve a Társaság vezető állású munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, illetve külső szakértővel megvizsgáltathatja;
- a számviteli törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat;
- ha a Felügyelőbizottság megítélése szerint az Igazgatóság tevékenysége jogszabályba, a Társaság alapító dokumentumának rendelkezéseibe vagy a Közgyűlés határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a Társaság vagy a

[23] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

részvényesek érdekeit, összehívja a Közgyűlés rendkívüli ülését és javaslatot tesz annak napirendjére;
- a Felügyelőbizottság tagjai a Közgyűlés ülésén tanácskozási joggal vesznek részt.

A Társaságnál külön audit bizottság nem működik. A Felügyelő Bizottság független tagjainak (dr. Kuncsik-Tóth Melinda, Számely Péter és Zelles Sándor) részvételével a Tpt. 62. § (2) bekezdés felhatalmazása alapján az audit bizottság feladatait a Felügyelőbizottság látja el. Az Auditbizottság feladati közé tartozó döntésekhez mindhárom független felügyelő bizottsági tag döntése szükséges. Ennek megfelelően a Társaság kijelenti, hogy Felügyelőbizottság megfelel a Ptk. 3:291. § (1) és (2), valamint (4) bekezdésében meghatározott feltételeknek, és a testület ellátja a Ptk. 3:291. § (4) bekezdésében foglaltakat.

11.2 A belső kontrollok rendszere

A belső kontrollok rendszere a vezetői és a munkafolyamatokba épített ellenőrzésből, valamint a társasági célok folyamatos nyomon követéséből, és az azokat befolyásoló műszaki, pénzügyi és egyéb kockázatok folyamatos feltárásából, elemzéséből és kezeléséből áll.
A Társaság kontrolling rendszere központosított, a Társaság valamennyi leányvállalatára kiterjed, és a Kocsis Péter stratégiáért, kockázatokért és kontrollingért felelős vezérigazgató-helyettes irányítása alatt áll. A kontrolling tevékenység a cégcsoport egyes leányvállalatai és projekttársaságai tekintetében az Igazgatóság által évente aktualizált egyedi tervek elvárásaiból kiindulva követi nyomon a tervcélok megvalósulását. A kontrolling szervezet folyamatosan figyelemmel kíséri a tervekhez képest bekövetkezett változásokat, kockázati tényezőket, és azokról jelentést készít a felelős igazgatósági tag, a vezérigazgató számára, aki a menedzsmenttel közösen, az Igazgatóság által meghatározott célok mentén határozza meg a szükséges lépéseket.

A Társaság kockázatértékelési tevékenysége körében az egyes menedzsment tagok által felügyelt – üzleti, pénzügyi, műszaki, kereskedelmi, jogi – területek egymással együttműködnek, és heti rendszerességgel – az egyes területek által elkészített, és a teljes menedzsment elé tárt írásbeli jelentések alapján – értékelik a kockázatok jellegét, határozzák meg a kockázatkezeléshez szükséges lépéseket.

A Társaságnál belső ellenőri pozíció nincs.
A Társaság vonatkozásában nincs kötelezően alkalmazandó vállalatirányítási rendszer. Az egyes kötvények tőzsdei bevezetése esetén a Társaság a közzétételi helyen jeleníti meg hogy milyen eltérésekkel alkalmazza a BÉT Felelős Társaságirányítási Ajánlásait.

12. A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE

12.1 Tőkerészesedéssel vagy szavazati joggal rendelkező személyek

A Többségi Tulajdonos a Társaság Részvényeinek 78%-át tulajdonolja, ezen kívül a Kisebbségi Tulajdonos a Részvények 22%-ával rendelkezik.

Tulajdonosi struktúra	**Tulajdoni hányad a Részvények tekintetében**	**Tulajdonolt törzsrészvények száma**
Többségi Tulajdonos	78,00 %	39 db
Kisebbségi Tulajdonos	22,00 %	11 db
Összesen:	**100,00%**	**50 db**

A Társaság tudomása szerint a Többségi Tulajdonoson és Kisebbségi Tulajdonoson kívül nincs olyan személy, aki a Társaságban 5%-ot elérő vagy azt meghaladó mértékű részesedéssel rendelkezik.

12.2 Részvényesek eltérő szavazati jogai

A Részvényekhez kapcsolódóan eltérő szavazati jogokat megalapító részvényosztályok nincsenek, így a Részvényekkel kapcsolatban nem állnak fenn eltérő szavazati jogok.

12.3 A Társaság felett közvetett vagy közvetlen tulajdonosi, illetve ellenőrzési jogot gyakorlók bemutatása

A Társaság Többségi Tulajdonosa, azaz a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-927201) egyszemélyi tulajdonosa a Veres Tibor.

A Társaság Kisebbségi Tulajdonosa, azaz a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-927729) egyszemélyi tulajdonosa a Noah M. Steinberg.

12.4 A Társaság feletti ellenőrzés módosulásához vezető megállapodások bemutatása

A jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjáig a Társaság tudomása szerint nem született olyan megállapodás, amely a Társaság feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

13. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK[24],[25]

A Kibocsátó közgyűlése által 2014. május 29. napján elfogadott 2013. évi éves beszámolója független könyvvizsgáló által ellenőrzött.

A Kibocsátó közgyűlése által 2015. május 28. napján elfogadott 2014. évi éves beszámolója független könyvvizsgáló által ellenőrzött.

A Kibocsátó közgyűlése által 2016. május 25. napján elfogadott 2015. évi éves beszámolója független könyvvizsgáló által ellenőrzött.

A 2013., 2014. és 2015 évi éves beszámoló megtekinthető: http://e-beszamolo.im.gov.hu oldalon és a Társaság honlapján.

A 2013., 2014. és 2015. évi egyedi éves beszámolóját és Nemzetközi Beszámoló-készítési Standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. végezte. A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. mind az egyedi éves beszámolókat és a Nemzetközi Beszámoló-készítési Standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált pénzügyi kimutatásokat korlátozás nélküli könyvvizsgálói véleménnyel látta el.

A 2013., 2014. és 2015. évi IFRS éves beszámoló megtekinthető a Társaság honlapján (www.wing.hu).

A legutóbbi közzétett pénzügyi információ a 2015. évi éves beszámoló (dátuma:2015.12.31.), amelyekről szóló könyvvizsgálói jelentést a Kibocsátó 2016. június 10. napján tette közzé.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló TSZ Development Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) és a Wepmark Holding Kft. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2016. június 27-én összesen 138 400 000 EUR keretösszegű, 10 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt; Unicredit Bank Austria AG és a KH Bank Zrt. alkotta banki konzorciummal. A hitelkeret a folyamatban lévő 2 irodaprojekt fejlesztés finanszírozását szolgálja. A hitelszerződés kiegészül árfolyam és kamatkockázat csökkentését szolgáló megállapodásokkal. A hitelszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le. Az Alaptájékoztató 2. kiegészítésének időpontjáig a hitel lehívásra még nem került sor.

HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A WING Csoport által indított bírósági, választottbírósági, illetve hatósági kötelezési eljárások

(a) A „CS36" Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg.: 01-09-718450) által indított peres eljárás elmaradt ingatlan bérleti, használati díj és üzemeltetési díj követelés alapján, jelenleg 789.504,-EUR összeg követelés iránt, az Országos Széchenyi Könyvtár ellen. (Fővárosi Törvényszék, 28.P.22.496/2012 számon). Több bírósági tárgyalás volt, a per lezárása 2016. folyamán várható. Az alperes Országos Széchenyi Könyvtár azonban 2013. július 5-én viszontkeresetet terjesztett elő Viszontkereset alapján 280.200.000,-Ft kártérítés követelése. Felek között megegyezési tárgyalások vannak folyamatban, mely vonatkozásában a Magyar

[24] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[25] Módosította az Alaptájékoztató 2016. július 7. napján kelt, 2. számú kiegészítése

Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. is bevonásra került, hogy a jogvitát az ingatlan megvásárlásán keresztül rendezzék. A peres eljárás 2016. június 28-án jogerős bírósági egyezséggel lezárásra került, amely alapján 140.000.000,-Ft károsszeg illeti meg a CS36 Kft.-t, és amely bírósági egyezségben az Országos Széchényi Könyvtár kötelezettséget vállalt a CS36 Kft. ingatlanának (1037 Budapest, Csillaghegyi út 36.) megvásárlására. Fentiek folyományaként a CS36 Kft ingatlana eladásra kerül, és a CS36 Kft-t terhelő banki hitelösszeg maradéktalanul visszafizetésre kerül.

(b) A WPR OMEGA Kft. (értékesítés alatt) (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg.: 01-09-877834) által a Millenáris Tudományos Kulturális Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1024 Budapest, Kis Rókus u. 16-20.; cégjegyzékszáma: 01-09-895196) ellen 14.611.091,-Ft lejárt bérleti díj és késedelmi kamatainak megfizetésére kötelezés, valamint bérleti szerződésből eredő még le nem járt bérleti díj fizetési kötelezettség megállapítása iránt indított peres eljárás, mely a korábban indított fizetési meghagyásos eljárásból alakult perré. Perbeli cselekmény még nem történt.

(c) A WPR Nonus Kft. (székhely: H-1095 Budapest, Máriássy utca 7., Magyarország; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-895861) felperes és a Rege15 Fashion Kft. (székhely: H-1121 Budapest, Rege út 15. 3. em. 1., Magyarország; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-990345) valamint a vele egyetemlegesen adós magánszemélyek. - készfizető kezesek - alperesek között jelenleg a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt közös költség jogcímén 3.088.650.-Ft tőketartozás és járulékai erejéig, az Állandó Választottbíróság előtt pedig felújítási alap jogcímén 405.553,- Ft tőketartozás és annak járulékai erejéig, közvetített szolgáltatás jogcímén 1.125.895,- Ft tőketartozás és járulékai erejéig fennálló tartozás megfizetése tárgyában indult eljárás, érdemi tárgyalásra még nem került sor. Marketing költség jogcímén 604.488,- Ft tőketartozás és járulékai erejéig fennálló tartozás kapcsán a Választottbíróság részére a kereset benyújtása folyamatban van.

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

A Társaságnak a jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában nincs tudomása a WING Csoport bármely tagja által kezdeményezett olyan további bírósági, vagy hatósági eljárásról, amely az adott társaság vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

A WING Csoport által indítandó bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárások

A jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában – a fentieken kívül – sem a WINGHOLDING, sem a Leányvállalatok bármelyike nem tervez olyan hatósági, bírósági vagy választottbírósági eljárást indítani, amely az érintett társaság vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

A WING Csoporttal szemben indított bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárások

(a) A WEBC Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg.: 01-09-713972) ellen a Shop Invest Kft. (székhely: 1138 Budapest, Danubius utca 6. 8. em. 6.; Cg.: 01-09-960679) által indított peres eljárás szerződés érvénytelenségének megállapítása és kártérítés iránt (eredetileg követelt összeg körülbelül 34.000.000,- Ft + járulékai). Az első fokon elutasított keresetet a Shop Invest Kft. megtámadta, annak alapján a másodfokú bíróság az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására kötelezte. A megismételt eljárás legutóbbi tárgyalása 2015. december 9. napján volt.

(b) Egy magánszemély felperes indított pert a WPR Alfa Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-09-739539) ellen 2015-ben 3.000.000,-Ft kártérítés megfizetési iránt egy 2013-ban bekövetkezett baleset miatt, amelyért a WPR Alfa Kft-t tartja felelősnek. Időközben II. rendű alperesként a Wini Security Kft-t is bevonták a perbe. A WPR Alfa Kft. álláspontja szerint őt semmiféle felelősség nem terheli, a felperes semmilyen bizonyítékkal nem rendelkezik, amely alapján a WPR Alfa Kft. felelőssége megállapítható lenne. I. fokú ítélet az idén várható, a WPR Alfa Kft. pernyertessége valószínűsíthető.

(c) A „CS36" Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg.: 01-09-718450), mint felperes által indított peres eljárás elmaradt ingatlan bérleti, használati díj és üzemeltetési díj követelés alapján, jelenleg 789.504,-EUR összeg követelés iránt, az Országos Széchenyi Könyvtár ellen. (Fővárosi Törvényszék, 28.P.22.496/2012 számon). Több bírósági tárgyalás volt, a per lezárása 2016. folyamán várható. Az alperes Országos Széchenyi Könyvtár azonban 2013. július 5-én viszontkeresetet terjesztett elő Viszontkereset alapján 280.200.000,-Ft kártérítés követelése. Felek között megegyezési tárgyalások vannak folyamatban, mely vonatkozásában a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. is bevonásra került, hogy a jogvitát az ingatlan megvásárlásán keresztül rendezzék. A peres eljárás 2016. június 28-án jogerős bírósági egyezséggel lezárásra került, amely alapján 140.000.000,-Ft károsszeg illeti meg a CS36 Kft.-t, és amely bírósági egyezségben az Országos Széchényi Könyvtár kötelezettséget vállalt a CS36 Kft. ingatlanának (1037 Budapest, Csillaghegyi út 36.) megvásárlására. Fentiek folyományaként a CS36 Kft ingatlana eladásra kerül, és a CS36 Kft-t terhelő banki hitelösszeg maradéktalanul visszafizetésre kerül.

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

A jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában a Társaságnak nincs tudomása további, a WING Csoport bármelyik tagjával szemben indított bírósági vagy választottbírósági eljárásról.

A Társaságnak a jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában nincs tudomása a WING Csoport bármely tagja ellen indult vagy fenyegető olyan hatósági eljárásról, amely az adott társaság vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

A WING Csoporttal szemben esetlegesen megindításra kerülő bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárások

A Társaságnak a jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában nincs tudomása ilyen fenyegető eljárásról.

14. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

14.1 Részvénytőke

A Kibocsátó jegyzett tőkéje 5.000.000,- Ft, amely 50 darab, egyenként 100.000,- Ft névértékű, névre szóló, „A" sorozatú, névre szóló törzsrészvényből áll. Valamennyi Részvény kibocsátási értéke befizetésre került.

14.2 A Kibocsátó alapszabálya[26]

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság cégjegyzékszáma: 01-10-046503, nyilvántartó hatósága a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága.

A Kibocsátó hatályos Alapszabálya 2016. május 25. napján került elfogadásra.

A Kibocsátó alapvető célkitűzései az alapszabály 4. pontjában kerültek feltűntetésre, így különösen a saját tulajdonú ingatlan adásvétele, bérbeadása és üzemeltetése, épületépítési projekt szervezése, lakó- és nem lakó épület építése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés

14.3 További kiegészítő információk

Az Alaptájékoztatóban az adatok bemutatása során kerekítéseket végeztünk a kerekítés általános szabályai alapján, aminek eredményeképpen eltérés adódhat az egyes sorok összege és az összegző sorok értéke között.

[26] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

15. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Társaságnak 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 Társaság teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Kötvénytulajdonosokkal szembeni kötelezettségeit.

16. HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGI NYILATKOZAT

16.1 Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképzettségét és adott esetben a kibocsátóban lévő jelentős érdekeltségeit.

A regisztrációs okmány nem tartalmazza szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését

16.2 Amennyiben az információ harmadik féltől származik, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

Az Alaptájékoztató készítése során kizárólag a Leányvállalatoktól, a Többségi Tulajdonostól, illetve az Alaptájékoztatóban kifejezetten megjelölt harmadik személyektől származó információk kerültek beépítésre. Ezen személyektől származó információk pontosan kerültek átvételre és az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. A harmadik személyektől származó információk nem kifejezetten a Kibocsátó részére készültek, és a Kibocsátó nem erősítette meg vagy ellenőrizte azok tartalmát.

17. MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK[27]

A regisztrációs okmány érvényessége alatt a Kibocsátó honlapján (http://www.wing.hu) a következő dokumentumokba (vagy azok másolataiba) lehet betekinteni:

(a) A Kibocsátó 2013-2015. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Beszámoló-készítési Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai;

(b) A Kibocsátó leányvállalatainak 2013-2015. pénzügyi évek vonatkozásában a magyar számviteli törvény (2000. évi C. törvény) szerint elkészített, auditált éves beszámolói;

A fenti dokumentumok a Kibocsátó honlapján (http://www.wing.hu), az MNB által működtetett honlapon (www.kozzetetelek.hu), továbbá Tőzsdei Kötvények esetén a BÉT (www.bet.hu) honlapján is megtekinthetőek. A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) is közzétételre kerülnek.

A Kibocsátó alapszabálya, illetve a fenti dokumentumok a Kibocsátó székhelyén az üzleti órák alatt tekinthetőek meg.

[27] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK

1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT[28],[29]

Alulírottak, a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503) (a „**Társaság**”) mint az Alaptájékoztatóban szereplő információkért felelős személy képviseletére jogosultak, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „**Tpt.**”) 29. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kijelentjük az alábbiakat.

A jelen Alaptájékoztató elkészítése során a Társaság a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a jelen Alaptájékoztató a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. A Társaság legjobb tudomása szerint a jelen Alaptájékoztatóban közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését. A Társaság legjobb tudomása szerint a jelen Alaptájékoztató félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényt, amely veszélyezteti a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiekkel összhangban és a Tpt. 29. § (2) bekezdésének megfelelően a Társaság alulírott képviselői a Társaság képviseletében kijelentik, hogy a jelen Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak. A Kötvények tulajdonosainak a jelen Alaptájékoztató félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Társaság felel, azaz a jelen Alaptájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért semmilyen további személy (ideértve, de nem kizárólagosan, a jelen Alaptájékoztató elkészítésében közreműködő tanácsadókat) nem tartozik felelősséggel. A Társaság felelősségvállalása a jelen Alaptájékoztatóban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára kiterjed.

A Társaság kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy a Társaság és a forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, továbbá mivel a jelen Alaptájékoztató szerinti kötvényprogram megvalósítása következtében a Társaság hiteltartozásainak összege meghaladhatja a saját tőkéjének összegét, a Kötvények a szokásostól eltérő kockázatúnak minősülnek.

Kelt: Budapest, 2016. július 7.

……
WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt.
képviseli.: Noah M. Steinberg, elnök-vezérigazgató

[28] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

[29] Módosította az Alaptájékoztató 2016. július 7. napján kelt, 2. számú kiegészítése

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

2.1. A Kötvényekkel kapcsolatos kockázatok

A Kötvények, mint értékpapírok, a tőke és pénzpiacok változásaiból eredően illetve a tőkepiaci eszköz jellegükből adódóan is hordoznak olyan kockázatokat, amelyek függetlenek akár a Kibocsátó gazdálkodási környezetének kockázataitól, akár a Kibocsátó gazdálkodásának kockázataitól.

2.1.1 Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Alaptájékoztató dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

2.1.2 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.1.3 Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Alaptájékoztató időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

2.1.4 A Kötvények szokásostól eltérő kockázatúak[30]

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kötvényprogram keretében forgalomba hozandó kötvények a szokásostól eltérő kockázatúnak minősülnek, egyrészt a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, másrészt azért, mert a kötvényprogram megvalósítása következtében a Kibocsátó hiteltartozásainak összege meghaladja a saját tőkéjének összegét. A WINGHOLDING 2016-2017. évi Kötvényprogram keretösszege, valamint a Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolója szerint fennálló hiteltartozásainak összege együttesen az utolsó auditált pénzügyi beszámoló szerint fennálló saját tőke 443,7%-nak felel meg. A Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolójának vonatkozási dátuma: 2015. december 31.

2.1.5 A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

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

2.1.6 Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez

[30] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel 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 Tőzsdei 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, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.

2.1.7 Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

2.1.8 Devizaárfolyam kockázat

A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet a Végleges Feltételekben meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamveszteséget 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.

2.1.9 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.

2.1.10 A Kötvények kamatozása

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 kamatába.

2.1.11 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.

2.1.12 Jegyzési 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 túljegyzés esetén a Kibocsátó három munkanap után dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozóknak már nem lesz alkalma a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

2.1.13 Az aukciós 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.

2.1.14 Keretösszeg kockázata

A Kötényprogram keretösszege lehetőséget ad a Kibocsátónak Kötvények forgalomba hozatalára. Ez azonban nem kötelezettség. Ezért nem garantálható, hogy a tervezett 40.000.000 euró keretösszeg egésze vagy bármekkora hányada valóban forgalomba hozatalra kerül a Kötvényprogram hatálya alatt.

3. LÉNYEGES INFORMÁCIÓK

3.1. A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltségei

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint semmilyen személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a forgalomba hozatallal kapcsolatosan.

3.2. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása

A Kötvényprogram elsődleges célja az elkövetkező időszak fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.

A Kibocsátó a Kötvények kibocsátásából befolyó pénzt elsősorban irodafejlesztési projektekbe való befektetések finanszírozására kívánja felhasználni Budapesten. Emellett, a bevont forrásokat kisebb részben a Kibocsátó tőkeszerkezetének optimalizálására és a biztonságos finanszírozási struktúra fenntartására is fel kívánja használni.

Amennyiben valamely Kötvény kibocsátásának az itt írtaktól eltérő célja van, úgy az ezzel kapcsolatos információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

A Kötvények forgalomba hozatalához közvetlenül kapcsolódó költségek előreláthatólag nem haladják meg a kibocsátásra kerülő Sorozatok/Részletek össznévértékének 1%-át.

.

4. A KÖTVÉNYEKRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

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

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

Az egyes Sorozat/Részlet forgalomba hozatalokra vonatkozó Végleges Feltételek egyéb feltételeket is megállapíthat a Prospektus Rendeletben foglaltak betartásával. A Kötvényfeltételektől eltérő vagy azokkal összhangban nem álló ilyen egyéb feltételek a vonatkozó Sorozat Kötvényeinek tekintetében a Kötvényfeltételek helyébe lépnek, illetve módosítják azokat. A vonatkozó Végleges Feltételek (illetve annak alkalmazandó rendelkezései) az ahhoz készített Okirat részét fogják képezni. A jelen Alaptájékoztató IV. része (Értékpapírjegyzék) ismerteti a Végleges Feltételekben feltüntethető feltételeket. A Végleges Feltételek fogják meghatározni, hogy ezen feltételek közül melyek vonatkoznak az adott Kötvényekre. A Kötvényfeltételekben használt fogalmakat az idézőjelbe („”) és nagy kezdőbetűvel írtaknak megfelelően kell alkalmazni.

A Kötvényhez tartozó Végleges Feltételek (illetve annak vonatkozó rendelkezései) a kapcsolódó Okirat részét képezik és a Kötvényfeltételekhez képest olyan egyéb feltételeket is meghatározhatnak, amelyek – az általuk meghatározott mértékben, vagy ha a Kötvényfeltételeknek ellentmondanak – a Kötvény vonatkozásában módosítják a Kötvényfeltételeket vagy azok helyébe lépnek. A „***vonatkozó Végleges Feltételek***”-re történő hivatkozás a Kötvényhez készült Okirat részét képező Végleges Feltételekre (illetve annak vonatkozó rendelkezéseire) utal.

A jelen Kötvény a Kibocsátó által forgalomba hozott Sorozat (meghatározását lásd az alábbiakban) egyik Kötvénye. A „***Kötvények***”-re történő hivatkozáson a továbbiakban a jelen 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.

4.1. Az eladásra felajánlott/bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám) és más értékpapír-azonosító számokat is

4.1.1 Az eladásra felajánlott/bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya

Az eladásra felajánlott/bevezetett értékpapírok a Kötvényrendelet, valamint a Tpt. 12/B. §-a szerinti Kötvények. A Kötvények a Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok. A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzösszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzösszeget a Kötvény mindenkori 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 Kötvény a kamat/hozam számítása szerint lehet olyan kötvény,

(i) amelynek kamatlába a Lejárat Napjáig nem változik vagy a forgalomba hozatala előtt megállapított mértékre változik (a „**Fix Kamatozású Kötvény**”);

(ii) amelynek kamatlábát valamely piaci kamatláb szerint periodikusan állapítják meg (a „**Változó Kamatozású Kötvény**”);

4.1.2 Az ISIN-kód (nemzetközi értékpapír-azonosító szám) és más értékpapír-azonosító számok

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.

4.1.3 A Kötvény futamideje és névértéke

A Kötvény „***Futamideje***” a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időtartam. A Kötvény névértékéről a vonatkozó Végleges Feltételek rendelkezik.

4.2. Az értékpapírok kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok

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 befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a „**Bszt.”);**
- az Európai Unió Bizottságának a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK rendelete (a „**Prospektus Rendelet**”);
- a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet (a „**Kötvényrendelet**”);
- 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**”);
- a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III.25.) Korm. rendelet (az „**EHM Rendelet**”); továbbá
- az Alaptájékoztatóban megjelölt egyéb jogszabályok.

4.3. Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok 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 Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) 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.

Kötvények típusa:	A Kötvények névre szólóak.
Kötvények megjelenési formája:	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.

Értékpapírszámla: A dematerializált értékpapírokról és a hozzá kapcsolódó jogokról a szolgáltató által az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.

KELER: KELER Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet), amely a Tpt. és a Demat. rendelet alapján a Kötvények központi nyilvántartását vezető szervezet (központi értéktár, központi értékpapírszámla vezetője).

4.4. A kibocsátás pénzneme

A Kötvények több Sorozatban és a Sorozatokon belül több Részletben, forint (HUF) és euró (EUR) devizanemben hozhatók forgalomba.

4.5. Az eladásra felajánlott/kereskedésre bevezetett értékpapírok sorrendisége

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 biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel legalább azonos ranghelyen állnak (*pari passu*), kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek jogosultjai a vonatkozó jogszabályok vagy szerződések alapján elsőbbséget élveznek.

4.6. Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást

4.6.1 A Kötvénytulajdonos jogai

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzösszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzösszeget a Kötvény mindenkori 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 a Kibocsátótól – a Fizető Bank és a Forgalmazó közreműködésével – a Kötvényben meghatározott névérték és annak az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint a Kibocsátó által vállalt esetleges egyéb pénzbeli szolgáltatások kifizetését követelni;

(ii) a Kötvény megszerzése előtt, a jelen Alaptájékoztató és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól annak üzletszabályzata szerint megkapni;

(iii) 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;
(iv) 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 Forgalmazó közreműködésével – a vonatkozó Végleges Feltételek – ennek hiányában a jelen Alaptájékoztató – által meghatározott ellenérték kifizetését követelni;
(v) a Tpt.-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást kapni a Kibocsátótól vagy közreműködőjétől; és
(vi) gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

4.6.2 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 mindenkori előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át. 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 akár külföldön, akár Magyarországon. Valamely Részlet során forgalomba hozott Kötvényekre vonatkozó értékesítési korlátozásokat az Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek együttesen tartalmazza.

A Kötvények Magyarország területén kerülhetnek kibocsátásra.

A 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 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, a hirdetmények vagy 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 értékesítésre 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.

4.6.3 A Kötvényekkel kapcsolatos értesítések

A Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi értesítés akkor tekinthető érvényesen közöltnek, ha az a Kibocsátó (www.wing.hu), a Forgalmazó (www.otpbank.hu), honlapján, valamint az MNB által működtetett www.kozzetetelek.hu honlapon, továbbá tőzsde bevezetés esetén a BÉT (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 közöltnek.

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.

4.6.4 Irányadó jog és illetékesség

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.

4.6.5 Általános munkanap-szabály

Amennyiben a Kötvényfeltételek (ideértve különösen a 4.7 pontban foglaltakat) vagy jogszabály kógens 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**”):

(a) a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott nap, ennek hiányában,
(b) 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
    (1) az Eurón kívüli Meghatározott Pénznemben 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) a vonatkozó Meghatározott Pénznem országának legfontosabb pénzügyi központjában (ha nem Budapest vagy a megjelölt További Kereskedelmi Központ), vagy
    (2) 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 pénzátutalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

4.7. A névleges kamatláb és a fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések

4.7.1 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 periodikusan állapítják meg (a „**Változó Kamatozású Kötvény**”);

4.7.2 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 rendelkezik, akkor a kamat kiszámításához a Meghatározott Névértéket először a Kamatlábbal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a Meghatározott Pénznem 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 rendelkezik, 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 rendelkezik, akkor a Kamatfizetési Napon fizetendő kamat összege az abban meghatározott Töredékösszeg lesz.

„***Kamatbázis***” a jelen 0 Kötvényfeltételnek megfelelően számított kamatösszeg tekintetében a következőket jelenti:

(a) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben a "Tényleges/Tényleges (ISMA)" szerepel:
- azon Kötvények esetében, ahol a legutóbbi Kamatfizetési Naptól (vagy ha ilyen nincs, a Kamatszámítás Kezdőnapjától) (azt is beleértve) a vonatkozó kifizetési napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban (a "**Kamatozó Időszak**") a napok száma egyenlő vagy kevesebb mint azon Kamatmegállapítási Időszak napjainak száma, amelyben a Kamatozó Időszak véget ér: a Kamatozó Időszak napjainak száma osztva (1) a Kamatmegállapítási Időszak napjai számának és (2) az egy naptári évben előforduló (a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott) Kamatmegállapítási Napok számának szorzatával; vagy
- azon Kötvények esetében, ahol a Kamatozó Időszak hosszabb, mint az a Kamatmegállapítási Időszak, amely alatt a Kamatozó Időszak véget ér, a következők összege:
  (1) azon Kamatozó Időszak napjainak száma, amely azon Kamatmegállapítási Időszakra esik, melyben a Kamatozó Időszak kezdődik, osztva (x) az ezen Kamatmegállapítási Időszak napjai számának és (y) az egy naptári évben előforduló Kamatmegállapítási Napok számának szorzatával; és

(3) azon Kamatozó Időszak napjainak száma, amely a következő Kamatmegállapítási Időszakra esik, osztva (x) az ezen Kamatmegállapítási Időszak napjai számának és (y) az egy naptári évben előforduló Kamatmegállapítási Napok számának szorzatával;

"**Kamatmegállapítási Időszak**" minden egyes, a Kamatmegállapítási Naptól (azt is beleértve) a következő Kamatmegállapítási Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak. Amennyiben akár a Kamatszámítás Kezdőnapja, akár az utolsó Kamatfizetési Nap nem Kamatmegállapítási Nap, akkor az azt a napot megelőző első Kamatmegállapítási Napon kezdődő és az azt a napot követő első Kamatmegállapítási Napon végződő időszak lesz a Kamatmegállapítási Időszak.

(b) ha a vonatkozó Végleges Feltételekben a "30/360" szerepel, a legutóbbi Kamatfizetési Naptól (vagy, ha ilyen nincs, a Kamatszámítás Kezdőnapjától) (azt is beleértve) a vonatkozó kifizetési napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak napjainak száma (ezen napok számát 360 napos évre és tizenkettő 30 napos hónap alapul vételével számítva) osztva 360-nal.

(c) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel.

(d) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/Tényleges" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani azon naptári év napjainak a számával, amelybe esik az adott Kamatfizetési Nap.

(e) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365 (ÁKK)" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát (kivéve minden szökőév február 29. napját) 365-tel kell elosztani;

(f) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/360" számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani;

"**V*áltópénz***" 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 (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) Változó Kamatláb Munkanap Szabály, akkor minden olyan esetben, amikor a Meghatározott Időszakok a 4.7.3.1 (ii) Kötvényfeltételnek megfelelően kerültek rögzítésre a Kamatfizetés Napja (i) a fenti (x) esetben az illető hónap utolsó Munkanapja lesz és az alábbi (vi) pont szerinti rendelkezések mutatis mutandis alkalmazandók; vagy (ii) a fenti (y) esetben a kamatfizetést el kell halasztani a következő olyan napra, amely Munkanap, hacsak az nem esik a következő naptári hónapra, amely esetében (A) a Kamatfizetés Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra és (B) minden azt követő Kamatfizetés Napja azon hónap utolsó Munkanapja lesz, amely a Meghatározott Időszakkal esik a megelőző Kamatfizetés Napja után; vagy

(b) Következő Munkanap Szabály, a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi olyan napra, amely Munkanap; vagy

(c) 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

(d) Megelőző Munkanap Szabály, akkor a Kamatfizetési Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.

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.

4.7.3 A Változó Kamatozású Kötvények kamatai (a névleges kamatláb és a fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések, a kamat esedékessé válásának időpontjára vonatkozó rendelkezések, a kamatfizetési időpontok)

4.7.3.1 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 rendelkezik:

(i) minden évben a vonatkozó Végleges Feltételekben kijelölt Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok)on; vagy
(ii) 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.

4.7.3.2 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) Változó Kamatláb Munkanap Szabály, akkor minden olyan esetben, amikor a Meghatározott Időszakok a 4.7.3.1 (ii) Kötvényfeltételnek megfelelően kerültek rögzítésre a Kamatfizetés Napja (i) a fenti (x) esetben az illető hónap utolsó Munkanapja lesz és az alábbi (vi) pont szerinti rendelkezések mutatis mutandis alkalmazandók; vagy (ii) a fenti (y) esetben a kamatfizetést el kell halasztani a következő olyan napra, amely Munkanap, hacsak az nem esik a következő naptári hónapra, amely esetében (A) a Kamatfizetés Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra és (B) minden azt követő Kamatfizetés Napja azon hónap utolsó Munkanapja lesz, amely a Meghatározott Időszakkal esik a megelőző Kamatfizetés Napja után; vagy
(b) Következő Munkanap Szabály, a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi olyan napra, amely Munkanap; vagy
(c) 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
(d) Megelőző Munkanap Szabály, akkor a Kamatfizetési Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.

4.7.3.3 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 értéknapján hatályos formájában) (a „***2000-es ISDA Definíciók (2000 ISDA Definitions)***") tartalmazó kamatláb-swap ügyletben és amelyben:

(A) a Referenciakamat megegyezik a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottakkal;
(B) a Megjelölt Lejárat a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időszak;
(C) 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 Időszakokra számított Kamatláb az alábbi szabályok megtartása mellett a következő lehet: a Referenciakamatlábként (amely éves mértékben, százalékban kerül kifejezésre)

(A) ajánlott kamatláb; vagy
(B) 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).

4.7.3.4 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 Névértéket először a Kamatlábbal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a vonatkozó Meghatározott Pénznem 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 4.7.3.4 feltétel szerint számított kamatösszeg vonatkozásában a következőképpen értelmezendő:

(a) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek „Tényleges/365” vagy „Tényleges/Tényleges” számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel (vagy, ha az adott Kamatfizetési Időszak valamely része szökőévre esik, akkor (A) a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számának és 366-nak a hányadosát és (B) a Kamatfizetési Időszak nem szökőévre eső részében ténylegesen eltelt napok számának és 365-nek a hányadosát össze kell adni;
(b) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek „Tényleges/365 (ÁKK)” számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak tényleges napjainak számát (kivéve minden szökőév február 29. napját) 365-tel kell elosztani;
(c) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek „Tényleges/360” számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak számát 360-nal kell elosztani;
(d) amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek „30/360” „360/360” vagy „Kötvény-alapú” számítást ír elő, úgy a Kamatfizetési Időszak ténylegesen eltelt napjainak számát 360-nal kell elosztani (a napok számát 360 napot tartalmazó évet alapul véve kell kiszámítani, ahol is egy év 12, egyenként 30 napos hónapból áll (kivéve ha (a) a Kamatfizetési Időszak utolsó napja valamely hónap 31. napja, de a Kamatfizetési Időszak kezdete a hónapnak nem a 30. vagy 31. napjára esik, amely esetben az utolsó napot tartalmazó hónapot nem kell 30 napos hónapra lerövidítettnek tekinteni, vagy (b) ha a Kamatfizetési Időszak utolsó napja február hónap utolsó napja, amely esetben a február hónapot nem kell 30 napos hónappá hosszabbítottnak tekinteni)).

4.7.3.5 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 budapesti Munkanapon közzétegyék a 4.6.3 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 értéktőzsdékkel, amelyekre a Változó Kamatozású Kötvények be vannak vezetve és a Kötvénytulajdonosokkal a 4.6.3 Kötvényfeltétel rendelkezései szerint.

4.7.3.6 Végleges igazolások

Minden egyes, a jelen 4.7.3 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 eseteit) a Kötvény tulajdonosainak mindegyikére.

4.7.3.7 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.

4.7.4 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.

4.7.5 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.

4.7.6 A kamattörlesztésre vonatkozó követelések érvényességének határideje

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

4.7.7 A kamattörlesztések kifizetése

A kamattörlesztések kifizetésére a 4.8.2 pont szabályait megfelelően alkalmazni kell.

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

4.8.1 A lejárat napja

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

4.8.2 Kifizetések

4.8.2.1 A fizetés 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.

4.8.2.2 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,

(i) 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

(ii) amelyen

(a) – az eurón kívüli Meghatározott Pénznemben 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) a vonatkozó Meghatározott Pénznem országának legfontosabb pénzügyi központjában (ha nem Budapest vagy a megjelölt További Kereskedelmi Központ), vagy

(b) – euróban fizetendő bármely összeg tekintetében – a TARGET Rendszer nyitva áll; és

(iii) amelyen a Központi Számlavezető pénzátutalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

4.8.2.3 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:

(i) a Kötvények Végső Visszaváltási Összegét;
(ii) (ha van ilyen) a Kötvények Választott Visszaváltási Összegét;
(iii) a Részletekben Törlesztendő Kötvények esetében a Törlesztő Részleteket; és
(iv) a kamaton kívül minden egyéb kifizetést, amelyet a Kibocsátó a Kötvények alapján vagy azokra tekintettel teljesít.

4.8.3 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.

4.8.3.1 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 Végső Visszaváltási Összegben, az adott Meghatározott Pénznemben visszavált a Lejárat Napján.

4.8.3.2 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 4.6.3 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.

4.8.3.3 Visszaváltás a Kötvénytulajdonosok választása alapján

Amennyiben a Kötvénytulajdonosok a vonatkozó Végleges Feltételek szerint visszaváltási lehetőséggel rendelkeznek és a Kötvény tulajdonosa a 4.6.3 Kötvényfeltétel rendelkezésével összhangban a Végleges Feltételekben meghatározott időpontban (az „**Értesítési Időszak**”) ilyen tárgyú értesítést küld a Kibocsátónak, akkor a Kibocsátó az értesítésben meghatározott lejárati 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 jelen Kötvényfeltételek szerint a kifizetést teljesíteni kell. A jelen pont szerint a Kötvénytulajdonosok által adott Visszaváltási Értesítés visszavonhatatlan.

4.8.3.4 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 Kibocsátó jogosult azok visszaváltására.

4.9. A várható hozam és a hozam kiszámításának módja

4.9.1 A várható hozam

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

4.9.2 A hozam kiszámításának módja

A Fix Kamatozású Kötvények Forgalomba 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.

4.9.3 Az EHM

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

4. melléklet a 82/2010. (III. 25.) Korm. rendelethez

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_i: a vásárlás napjától az i-edik kifizetésig hátralévő napok száma,
$(k+tt)_i$: az i-edik kifizetéskor kifizetett kamat és tőketörlesztés összege.

5. melléklet a 82/2010. (III. 25.) Korm. rendelethez

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_i: a vásárlás napjától az i-edik kifizetésig hátralévő napok száma,
$(k+tt)_i$: az i-edik kifizetéskor kifizetett kamat és tőketörlesztés összege.

4.10. A Kötvénytulajdonosok képviselete a Kötvények forgalomba hozatalakor, valamint a Kötvények futamideje alatt

A Kötvények jegyzése, illetve azokra aukciós ajánlat tétele 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 a 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 Forgalmazóval szemben attól az időponttól hatályos, amikor az azt kiváltó körülményről a Forgalmazó Értékpapírkibocsátások, Tőkepiaci Tranzakciók és Letétkezelési Osztálya (1131 Budapest, Babér u. 7.) hiteles tudomást szerez. A meghatalmazás megszűnése nem érinti a meghatalmazott által a megszűnés Forgalmazóval szembeni hatályosulásának időpontját megelőzően adott, de még nem teljesült megbízások hatályát, a Forgalmazó azonban kizárólag saját döntése szerint jogosult az ilyen megbízás teljesítését felfüggeszteni.

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

4.11. Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják

4.11.1 Felhatalmazás a Kötvényprogram felállítására

A Kibocsátó Igazgatósága a 1/2016.03.22 számú határozatában adott felhatalmazást a jelen Alaptájékoztatóban leírt Kötvényprogram felállítására.

4.11.2 A Kötvényprogramra vonatkozó Alaptájékoztató és Hirdetmény közzétételét engedélyező hatósági engedély[31],[32]

Az Alaptájékoztató és a Hirdetmény közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2016. május 30. napján kelt, az Alaptájékoztató 2. számú kiegészítését a 2016. július 13. napján kelt határozatával engedélyezte.

4.11.3 Felhatalmazás a Kötvényprogram hatálya alatti egyedi forgalomba hozatalra

A Kötvényprogram hatálya alatti egyedi forgalomba hozatallal kapcsolatos felhatalmazás információit a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák, amennyiben az eltérő a 4.11.1. pontban foglaltaktól.

4.12. Új kibocsátások esetén az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja

A Tpt. 31. § (1) bekezdése szerint a tájékoztató a közzététel Felügyelet általi engedélyezését követő tizenkét hónapig érvényes. Az értékpapírt a tájékoztató közzétételét követő tizenkét hónapon belül, de legkésőbb a tájékoztató érvényességének időszaka alatt lehet nyilvánosan forgalomba hozni vagy szabályozott piacra bevezetni. A Tpt. 31. § (2) bekezdése szerint a kibocsátási programra vonatkozóan közzétett alaptájékoztató tizenkét hónapig hatályos. 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.

4.13. Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása

A Kötvények csak a KELER mindenkori előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át. A Tpt. 6. § (5) bekezdése szerint 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. Valamely Részlet során forgalomba hozott Kötvényekre vonatkozó értékesítési korlátozásokat az Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek együttesen tartalmazzák.

31 Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

32 Módosította az Alaptájékoztató 2016. július 7. napján kelt, 2. számú kiegészítése

A Kötvények Magyarország területén kerülhetnek kibocsátásra.

A 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 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, a hirdetmények vagy 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 értékesítésre 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.

4.14. Adózás

4.14.1 Általános szabályok

Az Alaptájékoztató jelen része kizárólag általános információkat tartalmaz és kizárólag az Alaptájékoztató készítésekor hatályban lévő Magyarország területén hatályos adózási szabályokat tartalmazza. Magyarország területén kívüli forgalomba hozatalkor irányadó általános adózási információkat a jelen Alaptájékoztató Tpt. 32. §-a szerinti kiegészítése, az ilyen forgalomba hozatalra vonatkozó Végleges Feltételek, illetve a Forgalmazó irányadó szabályzata 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 következményeiért. 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 a Forgalmazó (ha van ilyen) 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 Forgalmazó (ha van ilyen) 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 a Forgalmazó (ha van ilyen) nem érvényesíthet a Kötvénytulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben ilyen díjat, költséget, veszteséget vagy kiadást.

4.14.2 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. 178. § 18. pontja, illetve az Szja tv. 65. § (2) a) pontja szerint.

A magánszemélyek Kötvényekből keletkező kamatjövedelmét 15% személyi jövedelemadó, valamint 6% egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség terheli, amelyet a Kifizető állapít meg és von le a jövedelem kifizetése során. Az Szja 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 kamatadót a Kifizető a kamat megszerzésének időpontjára állapítja meg és vonja le (számolja el). Az adóbevallást és adómegfizetést a Kifizető teljesíti az állami adóhatóság felé, a magánszemélynek nem kell a kamatjövedelmet az adóhatóság felé bevallani, ha abból a kifizető az adót levonta.

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.

4.14.3 Külföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek és társaságok

Magánszemélyek

A külföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek, amennyiben Magyarország és az illetőség szerinti állam között van hatályos kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény, vagy viszonosság, akkor annak figyelembevételével adóznak, ha a magánszemély igazolja külföldi adóügyi illetőségét, valamint – ha az egyezmény úgy rendelkezik, akkor – haszonhúzói 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 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 egyezmények általában úgy rendelkeznek, hogy a külföldi illetőségű magánszemélynek a kötvényből származó jövedelme Magyarországon nem adóztatható.

Adóügyi illetőségigazolás hiányában vagy amennyiben nincs egyezmény, illetve viszonosság a két állam között, vagy amennyiben a szükséges iratok nem állnak rendelkezésre, akkor a külföldi

magánszemélyek a mindenkor hatályos magyar jogszabályok rendelkezései szerint adóznak, azaz a személyi jövedelemadó és az egészségügyi hozzájárulás levonásra kerül. A kifizetést követően a Kötvénytulajdonos az illetőségigazolás és a kifizető igazolása birtokában az illetékes adóhatósági szervnél a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint adó visszatérítési igényt terjeszthet elő akkor, ha a külföldi illetőségű magánszemélytől levont adó mértéke magasabb, mint a nemzetközi egyezmény alapján alkalmazandó adómérték.

Nem kell figyelembe venni jövedelemként azt a bevételt, amellyel összefüggésben az Art. 7. számú melléklete adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő, így a Magyarországon kívüli EU tagállamban illetőséggel bíró haszonhúzók esetében a kifizetést Magyarországon nem terheli adókötelezettség.

Társaságok

A külföldi adóügyi illetőségű társaságoknak juttatott jövedelmet Magyarországon adókötelezettség nem terheli.

5. AZ AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI

5.1. Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és a jegyzéshez/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.

A Kötvények forgalomba hozatalának napja az a nap, amikor a Kötvényt a KELER a vonatkozó jogszabályok és saját szabályzatai alapján keletkezteti.

A forgalomba hozatalok pénzneme szerint a Kötvények EUR-ban és HUF-ban kerülhetnek forgalomba hozatalra.

A Kötvények Magyarország területén kerülhetnek forgalomba hozatalra.

Az 5.1. pont jegyzési eljárásra vonatkozó rendelkezéseit minden esetben alkalmazni kell.

Az 5.1. pont aukciós eljárásra vonatkozó rendelkezéseit minden esetben alkalmazni kell.

5.1.2 A kibocsátás/ajánlattétel teljes összege; ha az összeget még nem rögzítették, a végleges ajánlati összeg nyilvános bejelentésének feltételei és időpontja

A Kötvény forgalomba hozatali teljes összegét, illetve ha ezt az összeget a Végleges Feltételekben nem rögzítik, a végleges ajánlati összeg nyilvános bejelentésének feltételeit és időpontját a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

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

5.1.3.1 A jegyzési eljárás lebonyolítása

A jegyzési ajánlatok benyújtása

Jegyzési ajánlatot a jegyzési ív kitöltésével és annak a jegyzési időszakon belül, a Jegyzési Helyeken történő átadásával tehet a befektető (ideértve az elektronikus utat is).

„***Jegyzési Hely***”-nek minősülnek a vonatkozó Végleges Feltételekben megjelölt egyéb helyek.

Tekintettel arra, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek kibocsátásra, a nyilvános forgalomba hozatal során jegyzés csak olyan személytől fogadható el, aki:

(i) a Kibocsátó által Minősített Befektetőként nem kezelt befektető esetén, a Forgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámla és kapcsolódó bankszámla (ügyfélszámla) vezetésre szerződést kötött, vagy

(ii) a Kibocsátó által Minősített Befektetőként kezelt befektető esetén, a jegyzés során a számlavezető azonosító adatait és a számára a Forgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámla és bankszámla számát megadta.

Az értékpapír-, és bank (illetve ügyfél-)számla nyitás feltételeit a Forgalmazó vonatkozó üzletszabályzata és szerződései 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 jegyzett összeg megfizetésének módja és a jegyzés érvényessége

A befektetőknek a jegyzési vételárat a jegyzéssel egyidejűleg a Forgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámlához kapcsolt bankszámlán (illetve ügyfélszámlán) kell biztosítani; a jegyzés elfogadásának/érvényességének feltétele, hogy a jegyezni kívánt Kötvények teljes vételára a jegyzési ív aláírásával egyidejűleg a befektető bankszámláján rendelkezésre álljon.

Minősített befektetők a jegyzési vételár megfizetését más pénzforgalmi szolgáltatótól történő átutalással is teljesíthetik a Kibocsátó Végleges Feltételekben meghatározott számú elkülönített letéti számlájára, ez esetben a jegyzés elfogadásának/érvényességének az a feltétele, hogy a jegyzési íven meghatározott összeg a Végleges Feltételekben meghatározott időpontig beérkezzen a letéti számlára.

Devizakülföldi ajánlattevők befizetésüket a hatályos devizajogszabályok rendelkezéseivel összhangban kötelesek teljesíteni.

Tekintettel arra, hogy a jegyzési időszak túljegyzés esetén három nap elteltével a megadott határnapot megelőzően is lezárható, az átutalásból eredő valamennyi kockázatot, így a lezárásig történő meg nem érkezés következményeit is a befektető viseli.

A Forgalmazó a nem Minősített Befektető jegyzését csak abban az esetben fogadja el, ha a jegyzés fedezete a jegyzési ív aláírásakor a Jegyzési Hely rendelkezésére áll, illetve a befektető tudomásul veszi, hogy amennyiben a jegyzés időpontjára a fedezet nem áll a Forgalmazó rendelkezésére, akkor a jegyzés meghiúsul.

A Jegyzés elfogadása

A jegyzésben feltüntetett összeg és az átutalt/befizetett összeg közötti különbözőség esetén a jegyzés az elkülönített letéti számlára beérkezett összeg erejéig kerül elfogadásra, illetve, ha a jegyzési íven ennél kisebb összeg szerepel, akkor a jegyzési íven szereplő összeg tekintendő irányadónak.

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

5.1.3.2 Az aukciós eljárás lebonyolítása

Aukciós ajánlatok benyújtása

A Minősített Befektetők aukciós ajánlatukat kitöltött és aláírt aukciós ív (formanyomtatvány) 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 nyilvános forgalomba hozatal során aukciós ajánlat csak olyan Minősített Befektetőtől fogadható el, aki az aukció során az értékpapírszámla-vezetője azonosító adatait és a számára a Forgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámla és bankszámla számát megadta.

Az értékpapír-, és bank (illetve ügyfél-)számla nyitás feltételeit a Forgalmazó vonatkozó üzletszabályzata és szerződései tartalmazzák.

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 megtett 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

Minősített befektető ajánlattevők az aukciós íven meghatározott összeg megfizetését banki átutalással teljesíthetik a Kibocsátó Forgalmazónál vezetett, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú elkülönített letéti számlájára. Az aukciós íven meghatározott összegnek a Végleges Feltételekben meghatározott időpontig be kell érkeznie a letéti számlára.

Devizakülföldi ajánlattevők befizetésüket a hatályos devizajogszabályok rendelkezéseivel összhangban kötelesek teljesíteni.

Aukciós ajánlat érvényessége

A Minősített Befektető ajánlata csak akkor érvényes, ha:

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

Aukciós ajánlatok elfogadása

A Kibocsátó – amennyiben a Végleges Feltételek ettől eltérően nem rendelkezik – az ajánlatok ismeretében dönt az aukció során elfogadásra kerülő legalacsonyabb árfolyamról, amely alatti árfolyamot megjelölő ajánlatokat nem fogadja el, így azok érvénytelennek minősülnek. Az elfogadható legalacsonyabb árat tartalmazó ajánlatok részben is kielégíthetők az 5.2.2.2 pontban ismertetett eljárás szerint. Az ajánlatok elfogadására a legmagasabb árfolyamú ajánlattal kezdve csökkenő sorrendben kerül sor, az árfolyamok alapján, legfeljebb a Sorozat meghirdetett maximális összegéig figyelembe véve az 5.2.2.2 pontban meghatározottakat is. Az aukciós ajánlati íven szereplő

összeg és az átutalt összeg közötti különbözőség esetén a Kibocsátó az ajánlatot a letéti számlájára beérkezett összeg erejéig fogadja el, illetőleg ha az ajánlati íven ennél kisebb összeg szerepel, úgy az ajánlati íven szereplő összeg tekintendő mérvadónak.

Az aukcióval kapcsolatos információk teljes körét az Alaptájékoztató és a Végleges Feltételek együttesen tartalmazzák.

5.1.4 Az ajánlattétel tárgyát képező mennyiség leszállításának lehetősége és az értékpapírt lejegyzők/ajánlattevők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja

5.1.4.1 Lejegyezhető mennyiség leszállításának lehetősége jegyzési eljárásban

A Kibocsátó nem köti ki a lejegyezhető Kötvények mennyiségének leszállítását.

5.1.4.2 Az értékpapírt lejegyzők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja jegyzési eljárásban

Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott minimális jegyzési mennyiség nem kerül lejegyzésre, a Kibocsátó – a Forgalmazó útján – a kibocsátást meghiúsultnak tekinti 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 kapcsolódóan teljesített befizetések, valamint a befizetett összegnek a jegyzési íven szereplő összeget meghaladó részének Kibocsátó általi – Forgalmazó útján történő – visszatérítésére a Jegyzési időszak Zárásától és eredményének megállapításától számított 7 napon belül levonásmentesen kerül sor. Amennyiben a jegyzési összeg befizetésére átutalással került sor, akkor a Kibocsátó – a Forgalmazó útján – az összeget a befektetőnek a Forgalmazó számára rendelkezésre álló bankszámlájára történő utalással téríti meg.

A Kibocsátó – a Forgalmazó útján – az általa a jelen pontnak megfelelően megkísérelt, de meghiúsult visszafizetés összegét felelős őrzésbe veszi és így tartatja nyilván az általános polgári jogi elévülési határidő leteltéig.

5.1.4.3 Az értékpapírra ajánlatot tevők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja aukciós eljárásban.

A ki nem elégített, a csak részben kielégített, az érvénytelen ajánlatokhoz kapcsolódóan teljesített befizetések, valamint a befizetett összegnek az aukciós ajánlatban szereplő összeget meghaladó részének Kibocsátó általi visszatérítésére az aukció lezárásától és eredményének megállapításától számított 7 napon belül levonásmentesen kerül sor. Amennyiben az összeg befizetésére átutalással került sor, akkor a Kibocsátó – a Forgalmazó útján – az összeget a Minősített Befektetőnek a Forgalmazó számára rendelkezésre álló bankszámlájára történő utalással téríti meg.

A Kibocsátó – a Forgalmazó útján – az általa a jelen pontnak megfelelően megkísérelt, de meghiúsult visszafizetés összegét felelős őrzésbe veszi és így tartatja nyilván az általános polgári jogi elévülési határidő leteltéig.

5.1.5 Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva)

5.1.5.1 A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege jegyzési eljárásban

A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összegét (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva) a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

5.1.5.2 Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege aukciós eljárásban

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

5.1.6 Az értékpapírok 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, 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 értéknappal, 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.

5.1.7 Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja

5.1.7.1 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 budapesti munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu), valamint a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és az MNB által működtetett www.kozzetetelek.hu honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

5.1.7.2 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) a Forgalmazó 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), a BÉT honlapján (www.bet.hu) a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu), az MNB által működtetett www.kozzetetelek.hu honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

5.1.8 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 az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg két vagy több ország piacára vonatkozik, és az ajánlattétel egy szeletét e piacok közül néhány számára tartották vagy tartják fenn, jelezni kell, hogy melyik ez a szelet.

5.2.1.1 Azon lehetséges befektetők megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat

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. Valamely Részlet során forgalomba hozott Kötvényekre vonatkozó értékesítési korlátozásokat az Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek együttesen tartalmazza.

5.2.1.2 Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg két vagy több ország piacára vonatkozik, és az ajánlattétel egy szeletét e piacok közül néhány számára tartották vagy tartják fenn, jelezni kell, hogy melyik ez a szelet.

Nem értelmezhető.

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

5.2.2.1 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. Amennyiben a Végleges Feltételek ettől eltérően nem rendelkezik, a következő két allokációs elv egyike alkalmazható 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.
- **Magánszemélyek allokációs elsőbbsége**: A magánszemély jegyzők allokációs elsőbbséget élveznek, amennyiben erről a Végleges Feltételek eltérően nem rendelkezik. Magánszemélyek jegyzésének részleges elfogadása esetén a Kötvények elosztása kártyaleosztásos módszerrel történik, azaz minden érvényes jegyzéssel rendelkező magánszemély jegyző számára minden körben egy-egy darab Kötvény kerül leosztásra. Abban a leosztási körben, amelyben már nem jutna valamennyi magányszemély jegyzőnek újabb Kötvény, a fennmaradó Kötvények véletlenszerűen kerülnek leosztásra a magánszemély jegyzők között. Abban az esetben, ha minden magánszemély jegyző jegyzése már teljes mértékben kielégítésre került, a további, nem magánszemély jegyzők között kártyaleosztásos allokációra kerül sor úgy, hogy minden érvényes jegyzéssel rendelkező nem magánszemély jegyző számára minden körben egy-egy darab Kötvény kerül leosztásra. Abban a leosztási körben, amelyben már nem jutna valamennyi nem magánszemély jegyzőnek újabb Kötvény, a fennmaradó Kötvények véletlenszerűen kerülnek a nem magánszemély jegyzők között leosztásra.

A jegyzés eredményét (illetve részleges elfogadás esetén a jegyzési íven jelzett összeg elfogadott részéről) a Kibocsátó legkésőbb a Jegyzési időszak Zárását követő második budapesti munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu), a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és az MNB által működtetett www.kozzetetelek.hu honlapon.

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

5.2.2.2 Allokáció aukciós túlkereslet esetén és azonos árfolyamszinten/hozamszinten aukciós eljárásban

A vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza az esetleges aluljegyzésre vagy túljegyzésre (aukciós túlkereslet) vonatkozó össznévérték 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. Ezen jog gyakorlásának időpontjára és módjára az aukció eredményének kihirdetésére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

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:

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.

5.3. Árképzés

5.3.1 Az értékpapírok várható ajánlati ára vagy az ár meghatározásának módja, valamint a nyilvánosságra hozatali eljárás. A kifejezetten az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege.

5.3.1.1 Az értékpapírok várható ajánlati ára vagy az ár meghatározásának módja, valamint a nyilvánosságra hozatali eljárás

A Kötvények névértéken, névérték alatti vagy a névértéket meghaladó áron kerülhetnek forgalomba hozatalra. A forgalomba hozatali ár Tpt. 34. §-ának megfelelően legkésőbb a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőző napon közzétételre kerül a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu), a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és az MNB által működtetett www.kozzetetelek.hu honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

5.3.1.2 Az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege

Az OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó 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 ítélhetők meg és azok a jövőben változhatnak. Általános adózási tájékoztatót a jelen Alaptájékoztató IV. részének (*Értékpapírjegyzék*) 4.14 pontja tartalmaz.

A fentieken 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. Befektetési szolgáltatók és jegyzési garanciavállalás

5.4.1 A teljes ajánlattétel és az egyes szeletei kapcsolattartójának (kapcsolattartóinak), valamint - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a befektetési szolgáltatók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.

A Kötvényhez kapcsolódóan Forgalmazóként az OTP Bank Nyrt. (H-1051 Budapest, Nádor utca 16.) jár el, mint a Kötvényprogram hatálya alatt forgalomba hozott Kötvények forgalomba hozatalát lebonyolító hitelintézet. 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

A Kötvényhez kapcsolódóan Fizető Bankként az OTP Bank Nyrt. (H-1051 Budapest, Nádor utca 16.) jár 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 Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet) jár, amely a Tpt. és a Demat. rendelet alapján a Kötvények központi nyilvántartását vezető szervezet (központi értéktár, központi értékpapírszámla vezetője).

5.4.3 A kibocsátás garantálására kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, egyéb kapcsolódó adatok

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 Az átvételi szerződés megkötésének időpontja

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Kötvényhez átvételi szerződés nem kerül megkötésre. Amennyiben a Kötvényhez kapcsolódóan átvételi szerződés kerül megkötésre, akkor ennek adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

6. A TŐZSDEI BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

6.1. Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni.

A 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 felkínálandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek.

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában, a Kibocsátó tudomása szerint, nincsen olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen a felkínálandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek.

6.3. 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 Forgalmazó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán vagy a forgalmazó fiókjaiban kifüggesztett értesítések útján eladási és/vagy vételi árat jegyezhet az egy Sorozatban vagy Részletben forgalomba hozott Kötvények tekintetében.

7. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

7.1. Amennyiben az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre.

Az 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.

Az értékpapírjegyzékben szereplő információkat könyvvizsgálók külön nem ellenőrizték és arról jelentést nem készítettek.

7.3. Amennyiben az értékpapírjegyzék tartalmazza szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképzettségét és adott esetben a kibocsátó társaságban való jelentősebb érdekeltségét.

Az értékpapírjegyzék nem tartalmazza szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését.

7.4. Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

Az Alaptájékoztató készítése során kizárólag a Leányvállalatoktól, a Többségi Tulajdonostól, illetve az Alaptájékoztatóban kifejezetten megjelölt harmadik személyektől származó információk kerültek beépítésre. Ezen személyektől származó információk pontosan kerültek átvételre és az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. A harmadik személyektől származó információk nem kifejezetten a Kibocsátó részére készültek, és a Kibocsátó nem erősítette meg vagy ellenőrizte azok tartalmát.

7.5. A kibocsátónak vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírjainak a kibocsátó kérésére vagy a besorolási eljárásban való közreműködésével készült hitelkockázati besorolása.

A Kibocsátó és a Kötvények nem rendelkeznek hitelkockázati besorolással.

V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

40.000.000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2016-2017. 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 jelen Végleges Feltételek elkészítésére a 2003/71/EK irányelv 5. cikkének (4) bekezdésében meghatározott célból került sor.

Az itt használt fogalmak a 2016. május 20. napján kelt Alaptájékoztatóban szereplő Kötvényfeltételek alkalmazása érdekében kerülnek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Alaptájékoztatóval együtt olvasandó.

A jelen kibocsátás Összefoglalója a jelen Végleges Feltételek melléklete.

Az Alaptájékoztatót és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő jegyzéket (jegyzékeket) a Kibocsátó a 2003/71/EK irányelv 14. cikkének megfelelően [■] teszi közzé.

[*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:	[■]
	(ii) Részkibocsátási szám:	[■]
3.	Meghatározott Pénznem:	[HUF/EUR]
4.	Össznévérték:	
	(i) Sorozat:	[■]
	(ii) Részkibocsátás.	[■]
5.	Forgalomba hozatali Ár:	Az Össznévérték [■] százaléka [hozzáadva a [dátum]-tól számított kamatot] (csak azonos Sorozatba tartozó esetében, ha alkalmazandó)
6.	Meghatározott Névérték(ek):	[■]
7.	(i) Forgalomba hozatal Napja:	[■]
	(ii) Kamatszámítás Kezdőnapja:	[■]
	(iii) Futamidő:	[■]
8.	Lejárat Napja:	[■]
9.	Kamatszámítási Alap:	[százalék Fix Kamatozás] [■]+/- [■] százalék Változó Kamatozás] [egyéb] (további részleteket lásd alább)
10.	Visszaváltási/Kifizetési Alap:	[Visszaváltás névértéken]

		[egyéb]
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] [Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján] [(további részleteket lásd alább)]
13.	A Kötvények jellege:	Nem alárendelt
14.	Tőzsdei bevezetés:	[A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapest Értéktőzsdére/[■] szabályozott piacra/ A Kibocsátó nem kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapest Értéktőzsdére/[■] szabályozott piacra]
15.	A forgalomba hozatal módja:	[nyilvános]

Kamatfizetésre Vonatkozó Rendelkezések

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] / [egyéb] (NB: hosszú és rövid kamatfizetési időszakok esetében módosítani kell)
	(iii) Munkanapszabály:	[Megelőző Munkanap Szabály/Következő Munkanap Szabály, vagy egyéb]
	(iv) Fix Kamatösszeg(ek):	[■] per [■] névértéken
	(v) Töredékösszeg(ek).	[Írja be az első vagy utolsó olyan töredék kamat összeget, amely nem egyezik a Fix Kamatösszeggel.]
	(vi) Kamatbázis:	[30/360 vagy Tényleges/Tényleges (ISMA) vagy Tényleges/365 (ÁKK) vagy egyéb]
	(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	[Alkalmazandó/nem alkalmazandó]

vonatkozó rendelkezések	(Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)
(i) Meghatározott Időszak(ok)/Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok):	[■]
(ii) Munkanap Szabály:	[Változó Kamatláb Munkanap Szabály/Következő Munkanap Szabály/Módosított Következő Munkanap Szabály/Megelőző Munkanap Szabály/egyéb]
(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:	[■] (BUBOR vagy egyéb, habár ez utóbbi esetben további információra van szüksége)
– 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 egyéb]
(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) [■]

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 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 Kötvényfeltételekben foglaltaktól eltér):	[■]
20.	Minden egyes Kötvény Végső Visszaváltási Összege:	[Névérték/egyéb]
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.	Egyéb különös feltételek:	[Nem alkalmazandó/részletezze]

Értékesítés

25.	Ha nem szindikált, az érintett Forgalmazó neve:	[■]
26.	Jegyzési Garanciavállaló:	[Nem alkalmazandó/nevek]
27.	Az ajánlattétel feltételei:	
	(i) a jegyzés/aukció helye és módja:	[■]
	(ii) a jegyzés/aukció ideje:	[■]
	(iii) a jegyzés legalacsonyabb és legmagasabb összege:	[az értékpapírok darabszámában vagy összesített befektetett összegben meghatározva]
	(iv) Túljegyzés/Aukciós túlkereslet:	[■]
	(v) Allokáció:	[■]
	(vi) Kihirdetés helye, módja:	[■]
28.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja:	[■]
29.	További értékesítési korlátozások:	[Nem alkalmazandó/részletezze]

Lebonyolításra vonatkozó adatok

30.	A Központi Értéktártól eltérő elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó azonosítási szám(ok):	[Nem alkalmazandó/név/nevek és szám(ok)]
31.	Az elkülönített letéti számla száma:	[■]
32.	Kifizetési helyek:	[■]
33.	A Felügyelet Kötvényprogramra adott engedélyének dátuma és száma:	[■]
34.	A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról:	[■]
35.	A Kötvények jóváírása:	[Ingyenes/díj ellenében történő]
36.	A forgalomba hozatal költségei:	[Várhatóan nem haladja meg a kibocsátott össznévérték [■]%-át a Kötvény teljes futamideje alatt/egyéb/■]
37.	ISIN:	[■]
38.	Forgalomba hozatal állama:	Magyarország
39. [és további sorok]	Egyéb az Alaptájékoztató és a Rendelet által lehetővé tett információ, amely a Végleges Feltételekben határozható meg a kibocsátás vonatkozásában:	[Nem alkalmazandó/részletezze] [Belső Megjegyzés: az Árjegyzés feltételeit itt javasolt kezelni]

FELELŐSSÉGI SZABÁLYOK

A jelen Végleges Feltételeket a Kibocsátó 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 tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátó nevében aláírta:

_____

Melléklet: az adott kibocsátás összefoglalója, amely azonos az Alaptájékoztató összefoglalójával.

VI. DEFINÍCIÓK

A jelen Alaptájékoztatóban nagy kezdőbetűvel használt, de a szövegben külön nem definiált kifejezések az alábbi jelentéssel rendelkeznek.

ÁFA	az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerinti általános forgalmi adó;
Alapszabály[33]	a Társaság 2016. május 25. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabálya;
Alaptájékoztató	a Kötvényprogram részletes feltételeit meghatározó jelen dokumentum, amely a Végleges Feltételekkel együtt meghatározza a Kötvényprogram keretein belül forgalomba hozott Kötvények adatait és egyedi feltételeit;
Amerikai Értékpapírtörvény	az Amerikai Egyesült Államokban a hatályos és többször módosított 1933. évi amerikai értékpapírtörvény;
Art.	az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény,
BÉT	a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764);
Bizottság	az Európai Bizottság, az Európai Unió végrehajtó szerve;
Felügyelőbizottság	a Kibocsátó felügyelőbizottsága;
Forgalmazó	OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-041585);
Ft vagy **forint**	a forint, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze;
IFRS	a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, korábban Nemzetközi Számviteli Szabályok (IAS);
Igazgatóság	a Kibocsátó igazgatósága;
KELER	a KELER Központi Elszámolóház Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-042346);
Kibocsátó vagy Társaság	a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503);
Kisebbségi Tulajdonos	a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7..; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-927729);
Kötvények	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;
Kötvényfeltételek	a Kötvényekre vonatkozó, az Alaptájékoztatóban (az értékpapírjegyzékben) foglalt, a Kötvényprogramra és az annak keretén belül kibocsátott Kötvényekre vonatkozó általános feltételek és rendelkezések;
Kötvényrendelet	a 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet (vagy az azt módosító vagy helyébe lépő bármely más jogszabály);
Kötvénytulajdonos	A Kötvényprogram keretében kibocsátott Kötvények mindenkori tulajdonosának tekintendő személy;

[33] Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

Közgyűlés	a Társaság közgyűlése;
Leányvállalatok, illetve Leányvállalat	a Társaság közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló valamennyi alábbi társaság, vagy azok bármelyike (felsorolásukat a III.7.3. pont tartalmazza)
MNB	a Magyar Nemzeti Bank, amely 2013. október 1. napja óta a PSZÁF jogutódjaként Magyarországon az értékpapír forgalomba hozatal tekintetében hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságnak minősül;
Minősített Befektető	a Tpt. 5. § (1) bekezdésének 92. pontja szerinti befektető;
MSZSZ	a magyar számviteli szabályok;
Okirat	a Tpt. 7. § (2) szerinti, az egy Sorozatban, dematerializált formában kibocsátott valamennyi Kötvényt képviselő, értékpapírnak nem minősülő dokumentum;
Prospektus Rendelet	a Bizottság 2004. április 29-i 809/2004/EK Rendelete a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról (EGT vonatkozású szöveg);
PSZÁF	a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, amely 2013. október 1. napján beolvadt az MNB-be;
Részvények vagy **Részvény**	a Kibocsátó által mindenkor kibocsátott összes, egyenként 100.000,- Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló dematerializált törzsrészvény, illetve azok bármelyike;
Számviteli Törvény	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
Szja. tv.	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény;
Tao. tv.	a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény;
Többségi Tulajdonos	a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 927201);
Tpt.	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
Tulajdonosi Csoport	azon gazdasági társaságok összessége, amelyet a végső tulajdonos magánszemély – Végső Magánszemély Tulajdonos 1 – 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, felügyelő-bizottsági tagok többségének kinevezésének joga;
Végleges Feltételek	valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, a Tpt. szerinti végleges feltételek, amelynek a mintáját az Alaptájékoztató tartalmazza. A Kibocsátó indokolt esetben eltérhet az Alaptájékoztatóban közzétett mintától;
Végső Magánszemély Tulajdonos 1	Veres Tibor;
Végső Magánszemély Tulajdonos 2	Noah M. Steinberg;
WING Csoport	a Kibocsátó és a Leányvállalatok együttesen.