

# ALAPTÁJÉKOZTATÓ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(„Kibocsátó”)

100 000 000 euró keretösszegű

„WINGHOLDING 2020-2021. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramjáról

(„Kötvényprogram”)

Jelen dokumentum két alaptájékoztatót foglal magában (a továbbiakban együttesen: Alaptájékoztató), amelyek alapján a kibocsátó kötvényprogram keretében a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetni tervezett („Tőzsdei Kötvények”) és oda bevezetni nem tervezett kötvényeket („Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények”) kíván nyilvánosan forgalomba hozni (a továbbiakban a Tőzsdei Kötvények és a Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények együttesen: „Kötvények”), a 100 000 000 euró keretösszegű, Kötvényprogram keretében.

Jelen Alaptájékoztató egyetlen dokumentumban tartalmazza az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelete („Tájékoztató Rendelet”) szerinti tartalomjegyzéket, az ajánlattételi program általános leírását, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, az értékpapírjegyzéket, a kiegészítő információkat és a végleges feltételek sablonját.

A forgalomba hozandó egyes Kötvények devizanemét, össznévértékét, kibocsátási árát, az esetlegesen fizetendő kamatokat továbbá az Alaptájékoztatóban nem részletezett az értékpapír jegyzékhez kapcsolódó információkat és egyéb feltételeket a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) végleges feltételek („Végleges Feltételek”) fogják tartalmazni.

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

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

|                                                         |                                                                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Az alaptájékoztató kelte:                               | 2020. március 3.                                                           |
| Az alaptájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma: | 2020. március 9.<br>H-KE-III-141/2020.                                     |
| Az alaptájékoztató érvényessége:                        | Az alaptájékoztatót jóváhagyó határozat keltétől számított tizenkét hónap. |

Az Alaptájékoztató érvényességének lejártát követően felmerülő jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok tekintetében a Kibocsátó nem köteles az Alaptájékoztatót kiegészíteni.

## Tartalom

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| I. A KÖTVÉNYPROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA.....                       | 8  |
| II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK .....                                     | 9  |
| 1. A Kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatok ..... | 9  |
| <b>Kivitelezési kockázat</b>                                     | 9  |
| Kockázati kategória: piaci kockázat                              | 9  |
| Kockázati szint: magas                                           | 9  |
| <b>Makrogazdasági tényezők</b>                                   | 9  |
| Kockázati kategória: gazdasági kockázat                          | 9  |
| Kockázati szint: közepes                                         | 9  |
| <b>Adózás</b>                                                    | 9  |
| Kockázati kategória: gazdasági kockázat                          | 9  |
| Kockázati szint: közepes                                         | 9  |
| <b>Szabályozási környezet</b>                                    | 9  |
| Kockázati kategória: gazdasági kockázat                          | 9  |
| Kockázati szint: közepes                                         | 9  |
| <b>Versenyhelyzet</b>                                            | 1  |
| 0                                                                |    |
| Kockázati kategória: piaci kockázat                              | 1  |
| 0                                                                |    |
| Kockázati szint: közepes                                         | 1  |
| 0                                                                |    |
| <b>Likviditási kockázat</b>                                      | 1  |
| 0                                                                |    |
| Kockázati kategória: piaci kockázat                              | 1  |
| 0                                                                |    |
| Kockázati szint: közepes                                         | 1  |
| 0                                                                |    |
| <b>Finanszírozási kockázat</b>                                   | 1  |
| 0                                                                |    |
| Kockázati kategória: pénzügyi kockázat                           | 1  |
| 0                                                                |    |
| Kockázati szint: alacsony                                        | 1  |
| 0                                                                |    |
| 2. A WING Csoportra jellemző kockázatok.....                     | 10 |
| <b>Nagyméretű, egyedi projektek</b>                              | 1  |
| 0                                                                |    |
| Kockázati kategória: piaci kockázat                              | 1  |
| 0                                                                |    |

|                                                                                                                                                                                |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Kockázati szint:<br>közepes<br>0                                                                                                                                               | 1 |
| <b>A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok</b><br>0                                                                                                             | 1 |
| Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>0                                                                                                                               | 1 |
| Kockázati szint:<br>közepes<br>1                                                                                                                                               | 1 |
| <b>Kötvényprogram együttes keretösszegének és a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összegének aránya</b><br>1 | 1 |
| Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>1                                                                                                                               | 1 |
| Kockázati szint:<br>közepes<br>1                                                                                                                                               | 1 |
| <b>Politikai kockázat</b><br>1                                                                                                                                                 | 1 |
| Kockázati kategória: politikai<br>kockázat<br>1                                                                                                                                | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>1                                                                                                                                              | 1 |
| <b>Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok</b><br>1                                                                                                                   | 1 |
| Kockázati kategória: piaci<br>kockázat<br>1                                                                                                                                    | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>1                                                                                                                                              | 1 |
| <b>Bérlői kockázat</b><br>1                                                                                                                                                    | 1 |
| Kockázati kategória: piaci<br>kockázat<br>1                                                                                                                                    | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>1                                                                                                                                              | 1 |
| <b>Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat</b><br>1                                                                                                                                 | 1 |
| Kockázati kategória: piaci<br>kockázat<br>1                                                                                                                                    | 1 |

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>2                                        | 1 |
| <b>Külső beszállítóktól való<br/>függőség</b><br>2                       | 1 |
| Kockázati kategória: piaci<br>kockázat<br>2                              | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>2                                        | 1 |
| <b>Üzemeltetési<br/>kockázatok</b><br>2                                  | 1 |
| Kockázati kategória: működési<br>kockázat<br>2                           | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>2                                        | 1 |
| <b>Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások<br/>kockázatai</b><br>2 | 1 |
| Kockázati kategória: működési<br>kockázat<br>2                           | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>2                                        | 1 |
| <b>Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak<br/>kockázata</b><br>2       | 1 |
| Kockázati kategória: működési<br>kockázat<br>2                           | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>2                                        | 1 |
| <b>Tulajdonostárs<br/>kockázata</b><br>2                                 | 1 |
| Kockázati kategória: működési<br>kockázat<br>3                           | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>3                                        | 1 |
| <b>Céltársaságok adózási<br/>kockázata</b><br>3                          | 1 |
| Kockázati kategória: pénzügyi<br>kockázat<br>3                           | 1 |

|    |                                                                                         |   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    | Kockázati szint:<br>alacsony<br>3                                                       | 1 |
|    | <b>Hatósági<br/>kockázat</b><br>3                                                       | 1 |
|    | Kockázati kategória: gazdasági<br>kockázat<br>3                                         | 1 |
|    | Kockázati szint:<br>alacsony<br>3                                                       | 1 |
|    | <b>A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos<br/>kockázatok</b><br>3 | 1 |
|    | Kockázati kategória: működési<br>kockázat<br>3                                          | 1 |
|    | Kockázati szint:<br>alacsony<br>3                                                       | 1 |
|    | <b>Hitelminősítés<br/>romlása</b><br>3                                                  | 1 |
|    | Kockázati kategória: pénzügyi<br>kockázat<br>4                                          | 1 |
|    | Kockázati szint:<br>alacsony<br>4                                                       | 1 |
| 3. | A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok ..... 14      |   |
|    | <b>A Kötvények eszközökkel nem<br/>fedezettek</b><br>4                                  | 1 |
|    | Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>4                                        | 1 |
|    | Kockázati szint:<br>magas<br>4                                                          | 1 |
|    | <b>Vagyoni biztosítás<br/>hiánya</b><br>4                                               | 1 |
|    | Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>4                                        | 1 |
|    | Kockázati szint:<br>magas<br>4                                                          | 1 |
|    | <b>A Kötvényprogram keretösszege és az egyetemleges felelősség<br/>hiánya</b><br>4      | 1 |
|    | Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>4                                        | 1 |

|                                                                                           |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Kockázati szint:<br>közepes<br>4                                                          | 1 |
| <b>Likviditás és másodlagos piac<br/>hiánya</b><br>4                                      | 1 |
| Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>4                                          | 1 |
| Kockázati szint:<br>közepes<br>4                                                          | 1 |
| <b>Devizaárfolyam<br/>kockázat</b><br>4                                                   | 1 |
| Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>5                                          | 1 |
| Kockázati szint:<br>közepes<br>5                                                          | 1 |
| <b>A Kötvények<br/>kamatozása</b><br>5                                                    | 1 |
| Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>5                                          | 1 |
| Kockázati szint: közepes<br><b>A Kötvényekbe történő befektetés<br/>szabályozása</b><br>5 | 1 |
| Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>5                                          | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>5                                                         | 1 |
| <b>Adószabályok<br/>változása</b><br>5                                                    | 1 |
| Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>5                                          | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>5                                                         | 1 |
| <b>Piaci hozamok<br/>elmozdulása</b><br>5                                                 | 1 |
| Kockázati kategória: befektetői<br>kockázat<br>5                                          | 1 |
| Kockázati szint:<br>alacsony<br>5                                                         | 1 |

|                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók</b>                                                                           | 1  |
| 5                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati kategória: befektetői kockázat                                                                                                                                        | 1  |
| 5                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati szint: alacsony                                                                                                                                                       | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| <b>Jegyzési eljárás kockázata</b>                                                                                                                                               | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati kategória: befektetői kockázat                                                                                                                                        | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati szint: alacsony                                                                                                                                                       | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| <b>Jogszabályváltozások</b>                                                                                                                                                     | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati kategória: befektetői kockázat                                                                                                                                        | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati szint: alacsony                                                                                                                                                       | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| <b>Az aukciós eljárás kockázata</b>                                                                                                                                             | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati kategória: befektetői kockázat                                                                                                                                        | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati szint: alacsony                                                                                                                                                       | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| <b>Keretösszeg kockázata</b>                                                                                                                                                    | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati kategória: befektetői kockázat                                                                                                                                        | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| Kockázati szint: alacsony                                                                                                                                                       | 1  |
| 6                                                                                                                                                                               |    |
| 4. Kockázatok kategorizálása és értékelése (összefoglaló táblázat, mely kockázati kategóriánként mutatja az egyes kockázatokat kvalitatív skála szerinti értékelési sorrendben) | 16 |
| .....                                                                                                                                                                           |    |
| <b>III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY</b>                                                                                                                                                | 18 |
| 1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása                                                             | 18 |
| 2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók                                                                                                                              | 18 |
| 3. Kockázati tényezők                                                                                                                                                           | 19 |
| 4. A Kibocsátóra vonatkozó információk                                                                                                                                          | 19 |
| 5. Üzleti áttekintés                                                                                                                                                            | 29 |

|                                         |                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.                                      | Szervezeti felépítés.....                                                                                             | 42 |
| 7.                                      | Trendek .....                                                                                                         | 47 |
| 8.                                      | Nyereség-előrejelzés vagy -becslés .....                                                                              | 49 |
| 9.                                      | Igazgatási, irányító és felügyelő testületek.....                                                                     | 49 |
| 10.                                     | Főreszvényesek .....                                                                                                  | 52 |
| 11.                                     | A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk .....           | 53 |
| 12.                                     | Kiegészítő információk .....                                                                                          | 61 |
| 13.                                     | Lényeges szerződések .....                                                                                            | 62 |
| 14.                                     | Rendelkezésre álló dokumentumok.....                                                                                  | 62 |
| IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK.....              |                                                                                                                       | 63 |
| 1.                                      | Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása..... | 63 |
| 2.                                      | Kockázati tényezők .....                                                                                              | 63 |
| 3.                                      | Alapvető információk.....                                                                                             | 63 |
| 4.                                      | A nyilvánosan felajánladó/piacra bevezetendő Kötvényekre vonatkozó információk .....                                  | 63 |
| 5.                                      | A Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei .....                                                       | 77 |
| 6.                                      | A tőzsdei bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok .....                                                     | 84 |
| 7.                                      | Kiegészítő információk .....                                                                                          | 84 |
| V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA.....   |                                                                                                                       | 85 |
| VI. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT ..... |                                                                                                                       | 90 |
| VII. DEFINÍCIÓK.....                    |                                                                                                                       | 91 |



## I. A KÖTVÉNYPROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

A Kötvényprogram jelen fejezet szerinti általános jellegű leírása a jelen Alaptájékoztató egyéb részeivel, valamint az alkalmazandó Végleges Feltételekkel együtt értelmezendő.

A Kötvényprogram keretében a Kibocsátó legfeljebb 100 000 000.- euró keretösszegben kíván Kötvényeket kibocsátani.

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

Amennyiben a Kibocsátó a Kötvényprogram keretein belül olyan kötvénykibocsátást eszközöl, amely vonatkozásában a tájékoztató elkészítése önkéntesnek minősül a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdése szerint, úgy ezen esetben a jelen Alaptájékoztatót kell az adott nyilvános ajánlattétel kapcsán önkéntesen elkészített tájékoztatónak tekinteni.

A Kibocsátó saját mérlegelése alapján határozza meg, hogy a keretösszegen belül Tőzsdei Kötvények, Nyilvános Nem Tőzsdei Kötvények forgalomba hozatalára kerül sor, ugyanakkor nem vállal kötelezettséget arra, hogy a Kötvényprogram keretein belül kötvénykibocsátásra kerül sor, illetve a kibocsátásra kerülő Kötvények összértéke eléri a keretösszeget.

A forgalomba hozandó egyes Kötvények devizanemét, össznévértékét, kibocsátási árát, az esetlegesen fizetendő kamatokat továbbá az Alaptájékoztatóban nem részletezett, az értékpapír jegyzékhez kapcsolódó információkat és egyéb feltételeket a vonatkozó (későbbiekben meghatározott) végleges feltételek („Végleges Feltételek”) fogják tartalmazni.

A Kötvényprogram során kibocsátott értékpapírok Magyarország területén kerülnek forgalomba hozatalra.

A kibocsátott Kötvényekre a Kibocsátó átruházási korlátozást nem alkalmaz.

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

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

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

## **II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

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

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

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy (i) a Kötvényprogram teljes keretösszege és a Kibocsátó 2018. december 31. fordulónappal az IFRS szerint elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkének felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének kétszeresét (a saját tőkéje 675,5 százalékának felel meg); továbbá (ii) a jelen Alaptájékoztatóban foglalt valamennyi információért, továbbá bármely információ hiányáért fennálló felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli, azaz a jelen Alaptájékoztatóban foglalt információkért, továbbá bármely információ hiányáért sem a Forgalmazót vagy Társforgalmazót, sem pedig egyéb személyt nem terhel felelősség.

### **1. A Kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatok**

#### **Kivitelezési kockázat**

A 2009-2016 között megfigyelhető alacsony szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el az országot. Az így kialakult alacsony építőipari kapacitás és az elmúlt három évben felpörgő ingatlanfejlesztési tevékenység következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek az elmúlt három évben megfigyelthez képest tovább növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: magas

#### **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.

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

#### **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 ingatlan tulajdonhoz 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.

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

#### **Szabályozási környezet**

A WING Csoport fejlesztendő ingatlanjaira vonatkozó építőipari szabályozásnak, szabályozási terveknek, illetve az engedélyek megszerzéséhez elvégzendő feladatok a WING Csoport számára esetleg kedvezőtlen változással, többletköltségekkel, a fejlesztési idő meghosszabbodásával vagy többlet beruházás-követelményekkel terhelheti a WING Csoportot.

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

## **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 bevételeire vagy növelheti a csoport költségeit, amelyek negatív hatással lehetnek a WING Csoport konszolidált szinten mért eredményességére.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes

## **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.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes

## **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.

Kockázati kategória: pénzügyi kockázat

Kockázati szint: alacsony

## **2. A WING Csoportra jellemző kockázatok**

### **Nagyméretű, egvedi projektek**

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

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes

### **A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok**

A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlok egy része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel kb. 4,3%-a forint alapú volt, ami kismértékű kockázatot jelent az EUR alapú hitelek törlesztésénél. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlok 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 bérlok 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.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

**Kötvényprogram együttes keretösszegének és a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkének felüli összegének aránya**

A Kötvényprogram együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkének felüli összege a saját tőke 675,5% százalékának felel meg

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

**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.

Kockázati kategória: politikai kockázat

Kockázati szint: alacsony

**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.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

**Bérlői kockázat**

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem érte el a 12%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 24% volt. 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. 400 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban a közelmúlt pénzügyi válsága során is kezelhetőnek bizonyult. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát 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 lejáratára előtt megszűnnek.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

**Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat**

A WING Csoport ingatlan portfólióján belül a bérleti szerződések lejáratára évente a szerződések kb. 7-13%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáratú szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **Külső beszállítóktól való függőség**

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

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **Üzemeltetési kockázatok**

A WING Csoport gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak:

- (a) általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek;
- (b) üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt;
- (c) katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény);
- (d) működési paraméterek változása;
- (e) üzemeltetési költségek változása;
- (f) külső üzemeltetőktől való függőség.

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

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **Akvíziók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai**

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

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata**

A WING Csoport teljesítménye és sikere 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 tartozó alkalmazottai átlagosan kb. 10 éve dolgoznak a cégnél.

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **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,), 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-szal és a Crow Holdings-szal 2000-2005 között működött. A WING Csoport ingatlanüzemeltető cége szintén vegyesvállalat formájában végzi tevékenységét: 1999-2005 között a Trammell Crow Company-val (TCW Zrt.), 2005-2008 között a Deutsche Telekom Immobilien-nel (DeTeImmobilien-Hungary Zrt), majd 2008-2019 között az osztrák Strabag-gal (STRABAG Property and Facility Services Zrt). 2015-ben jött létre partneri kapcsolat a Morgan Stanley-vel (MOM Park, Westend Business Center, EMKE). A WING Csoport és a Morgan Stanley közötti partneri kapcsolat a MOM Park vonatkozásában 2018. augusztusában formális szintre lépett vissza, ugyanis a Kibocsátó által 16,6%-os arányban tulajdonolt MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 53.; cégjegyzékszám: 01-09-735848) értékesítette a tulajdonában lévő ingatlant így a projekt cég ingatlan vagyonnal a továbbiakban nem rendelkezik. A legutóbbi partneri kapcsolat 2019-ben a Shael Kft-vel jött létre a WING Csoport harmadik lakófejlesztési projektje megvalósításának céljából.

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

### **Céltársaságok adózási kockázata**

A WING Csoport minden tőle elvárható 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 adótervezésének megtérítése tekintetében. Mindezek mellett sem garantálható azonban, hogy az eladói szavatossággal érintett esetleges megtérítési igények az eladókön teljes körűen behajthatóak.

Kockázati kategória: pénzügyi kockázat

Kockázati szint: alacsony

### **Hatósági kockázat**

A WING Csoport minden tőle elvárható 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.

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: alacsony

### **A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok**

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete stabil, pozitív. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. A WING Csoport értékesítési piacai, mind a bérlők, mind a befektetők terén erősek és bővülnek. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani. A Csoport működésében egyedüli kockázati tényezőként az építőipari kapacitások szűkös kínálata és ennél fogva az árak és a vállalási határidők növekedése jelentkezik. A WING Csoport jelenleg futó beruházásait ezek a kockázatok nem érintik, de az előkészítés alatt levő projektek estében fokozott figyelmet kell fordítani a kockázatok megfelelő kezelésére.

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

### **Hitelminősítés romlása**

A Kibocsátó pénzügyi helyzetének, jövedelmezőségének és egyéb körülményeinek romlása a Kibocsátó, illetve a Kötvények hitelminősítésének lerontását eredményezheti. A hitelminősítés lerontását kedvezőtlenül érintheti a Kibocsátó jövőbeli finanszírozását (forrásokhoz való hozzáférés, illetve a források elérhetőségének költsége). A finanszírozási források

beszűkülése vagy drágulása kedvezőtlenül hathat a Kibocsátó meglévő kötelezettségeinek teljesítésére, illetve a jövőbeli projektjeinek megvalósítására.

Kockázati kategória: pénzügyi kockázat

Kockázati szint: alacsony

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

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

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

#### **Vagyoni biztosítás hiánya**

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

#### **A Kötvényprogram keretösszege és az egyetemleges felelősség hiánya**

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy (i) a Kötvényprogram teljes keretösszege és a Kibocsátó 2018. december 31. fordulónappal az IFRS szerint elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének kétszeresét (a saját tőkéje 675,5 százaléknak felel meg); továbbá (ii) a jelen Alaptájékoztatóban foglalt valamennyi információért, továbbá bármely információ hiányáért fennálló felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli, azaz a jelen Alaptájékoztatóban foglalt információkért, továbbá bármely információ hiányáért sem a Forgalmazót vagy Társforgalmazót, sem pedig egyéb személyt nem terhel felelősség.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

#### **Likviditás és másodlagos piac hiánya**

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

A Kötvényprogram alapján a Kibocsátó jogosult, de nem köteles kérelmezni a Kötvények bevezetését a BÉT-re. Tőzsdei bevezetés esetén sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

#### **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 árfolyamvesztést is elkönyvelhetnek. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos

devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvények Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

#### **A Kötvények 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 kamatlába.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes **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.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **Adószabályok változása**

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **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.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

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

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat



Kockázati szint: alacsony

#### **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, ha a Kibocsátás teljes mennyiségét lejegyezték, a Kibocsátó a kitűzött zárónap előtt is dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozók már nem lesz alkalma a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **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.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **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 kerüljenek.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **Keretösszeg kockázata**

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

#### **4. Kockázatok kategorizálása és értékelése (összefoglaló táblázat, mely kockázati kategóriáinként mutatja az egyes kockázatokat kvalitatív skála szerinti értékelési sorrendben)**

| Kockázati kategória | Megnevezés                                                                | Kockázat szintje |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Befektetői kockázat | <u>A Kötvények eszközökkel nem fedezettek</u>                             | magas            |
| Befektetői kockázat | <u>Vagyoni biztosítás hiánya</u>                                          | magas            |
| Befektetői kockázat | <u>Értékpapír alárendeltségi szintjéből eredő kockázatok</u>              | közepes          |
| Befektetői kockázat | <u>Likviditás és másodlagos piac hiánya</u>                               | közepes          |
| Befektetői kockázat | <u>A Kötvények kamatozása</u>                                             | közepes          |
| Befektetői kockázat | <u>A Kötvényprogram keretösszege és az egyetemleges felelősség hiánya</u> | közepes          |
| Befektetői kockázat | <u>Devizaárfolyam kockázat</u>                                            | közepes          |
| Befektetői kockázat | <u>Adószabályok változása</u>                                             | alacsony         |
| Befektetői kockázat | <u>Jogszabályváltozások</u>                                               | alacsony         |

| Kockázati kategória        | Megnevezés                                                                | Kockázat szintje |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <u>Befektetői kockázat</u> | <u>A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása</u>                      | alacsony         |
| <u>Befektetői kockázat</u> | <u>Piaci hozamok elmozdulása</u>                                          | alacsony         |
| <u>Befektetői kockázat</u> | <u>A Kötvények lejárat előtti visszaváltása és visszavásárlása</u>        | alacsony         |
| <u>Befektetői kockázat</u> | <u>Keretösszeg kockázata</u>                                              | alacsony         |
| <u>Befektetői kockázat</u> | <u>Jegyzési eljárás kockázata</u>                                         | alacsony         |
| <u>Befektetői kockázat</u> | <u>Az aukciós eljárás kockázata</u>                                       | alacsony         |
| <u>Gazdasági kockázat</u>  | <u>Makrogazdasági tényezők</u>                                            | közepes          |
| <u>Gazdasági kockázat</u>  | <u>Szabályozási környezet</u>                                             | közepes          |
| <u>Gazdasági kockázat</u>  | <u>Adózás</u>                                                             | közepes          |
| <u>Gazdasági kockázat</u>  | <u>Hatósági kockázat</u>                                                  | alacsony         |
| <u>Gazdasági kockázat</u>  | <u>A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok</u>             | alacsony         |
| <u>Működési kockázat</u>   | <u>Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata</u>                 | alacsony         |
| <u>Működési kockázat</u>   | <u>Üzemeltetési kockázatok</u>                                            | alacsony         |
| <u>Működési kockázat</u>   | <u>Akvíziók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai</u>             | alacsony         |
| <u>Működési kockázat</u>   | <u>Operatív működés és piacok kockázatai</u>                              | alacsony         |
| <u>Működési kockázat</u>   | <u>Tulajdonostárs kockázata</u>                                           | alacsony         |
| <u>Pénzügyi kockázat</u>   | <u>Finanszírozási kockázat</u>                                            | alacsony         |
| <u>Pénzügyi kockázat</u>   | <u>Céltársaságok adózási kockázata</u>                                    | alacsony         |
| <u>Pénzügyi kockázat</u>   | <u>Kötvények és a mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összegének aránya</u> | alacsony         |
| <u>Pénzügyi kockázat</u>   | <u>Hitelminősítés romlása</u>                                             | alacsony         |
| <u>Piaci kockázat</u>      | <u>Kivitelezési kockázat</u>                                              | magas            |
| <u>Piaci kockázat</u>      | <u>Versenyhelyzet</u>                                                     | közepes          |
| <u>Piaci kockázat</u>      | <u>Likviditási kockázat</u>                                               | közepes          |
| <u>Piaci kockázat</u>      | <u>Nagyméretű, egyedi projektek</u>                                       | közepes          |
| <u>Piaci kockázat</u>      | <u>Bérlői kockázat</u>                                                    | alacsony         |
| <u>Piaci kockázat</u>      | <u>Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok</u>                   | alacsony         |
| <u>Piaci kockázat</u>      | <u>Bérbeadási/újrabérbeadási kockázat</u>                                 | alacsony         |
| <u>Piaci kockázat</u>      | <u>Külső beszállítóktól való függőség</u>                                 | alacsony         |
| <u>Politikai kockázat</u>  | <u>Politikai kockázat</u>                                                 | alacsony         |

### III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

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

##### 1.1. Felelős személyek

Jelen Alaptájékoztatót a Kibocsátó készítette. Jelen Alaptájékoztató tartalmáért és az abban foglalt információkért a Kibocsátó tartozik felelősséggel.

A Kibocsátó igazgatósága és felügyelőbizottsága tagjait, nevük és beosztásuk feltüntetésével a III. fejezet (Regisztrációs Okmány) 9.1. pontja tartalmazza.

##### 1.2. Felelős személyek nyilatkozata

A Kibocsátó nyilatkozik arról, hogy legjobb tudomása szerint a jelen Regisztrációs Okmányban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a jelen Regisztrációs Okmányból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.

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

Jelen Regisztrációs Okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza, a Regisztrációs Okmányban szereplő információk a Kibocsátó saját véleményét tükrözik.

##### 1.4. Harmadik féltől származó információk

A Regisztrációs Okmányban felhasznált, harmadik féltől származó információk forrása(i):

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

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

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

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

#### 2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók

##### 2.1. Könyvvizsgáló adatai

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

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

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

- a) 2016.05.25.-től 2019.04.29.-ig: Horváth Tamás (Magyar Könyvvizsgálói Kamara-i nyilvántartási száma: 003449)
- b) 2019.04.29.-től 2020.05.31.-ig: Bodor Kornél (Magyar Könyvvizsgálói Kamara-i nyilvántartási száma: 005343)

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

Horváth Tamás a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja.

Bodor Kornél a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja.

##### 2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások

A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a fenti II.2.1. pont szerinti könyvvizsgáló lemondására, illetve visszahívására nem került sor.

### 3. Kockázati tényezők

A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatokat a jelen Alaptájékoztató III. 1. és 2. pontja tartalmazza.

### 4. A Kibocsátóra vonatkozó információk

#### 4.1. A Kibocsátó története és fejlődése

A WINGHOLDING Zrt. 2009. október 29. napján alakult 5 millió forint jegyzett tőkével, fő tevékenységeként „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele” lett megjelölve. A Kibocsátó 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 Kibocsátó a többségi tulajdonában lévő cégeken (WING Zrt., WINGLINE Kft., WINGEUROPE Zrt., WINGPROP Zrt., MEVINVEST Kft., WINGIHC Zrt.; WINGLINE Kft.) keresztül birtokolja közvetve a szolgáltató cégekből álló portfóliót, a befektetési ingatlan portfóliót, a fejlesztési ingatlan portfóliót és a jövőbeli projektekre előkészített üres projektársaságokat. A Kibocsátó tulajdonában és irányítása alatt álló cégesoport (a WING Csoport) mai struktúrája a Kibocsátó 2009-es alapítását követően alakult ki, de a leánycégek, valamint a befektetési és fejlesztési portfólió cégeinek története korábban kezdődött.

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

A WING Csoport valamennyi management feladatát a WING Zrt. látja el, mely cég a munkatársak munkaadója is egyben. A WING Csoport érdekeltségeit irányító munkavállalók a WING Zrt.-vel állnak munkaviszonyban.

A WING Csoport az 1999-es kezdetektől az elmúlt 20 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 Kibocsátó 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, vagyongazdálkodáshoz kapcsolódó feladatok teljes spektrumának cégesoporton 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, felőlelve 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Ingatlan tanácsadó 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 ingatlan tanácsadó cég 2004 végén nevet és arculatot váltott és ESTON International Ingatlan tanácsadó Zrt. (székhely: 1024 Budapest, Lövház 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 Széchényi 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 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel rendelkező épület fejlesztése 2002-ben fejeződött be és 2003-ban az ingatlan már 100%-os kihasználtsággal működött. A mintegy 4.000 m<sup>2</sup> iroda mellett kb. 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű. Az épületben a kb. 4.800 m<sup>2</sup> iroda mellett kb. 2.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Használó: Országos Széchényi 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 m<sup>2</sup> 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., majd 2019-től NEO Property Services Zrt.) – ingatlan üzemeltetés.** A Deutsche Telekom Immobilien és a Wallis Ingatlan által 2005-ben létrehozott vegyesvállalat átvette a Magyar Telekom ingatlan portfóliójának 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 portfóliómenedzsment 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 m<sup>2</sup> ipari ingatlan fejlesztésre alkalmas. Ebből a mai napig 101.000 m<sup>2</sup> 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 hotelfelesztési üzletág elindítása, amelynek az elsődleges feladata a portfólióban lévő, szálloda fejlesztésre alkalmas ingatlanok fejlesztésének előkészítése volt. 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 m<sup>2</sup>-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).

**MTV Székház – speciális ingatlan fejlesztés.** Budapest, III. Kunigunda útja 64. Bérbe adható terület: 61.000 m<sup>2</sup>. Speciális ingatlan, amely kifejezetten a Magyar Televízió igényei szerint került kialakításra. A mintegy 61.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> telket, melyen saját székházát építette fel. A jelenlegi terület (38.000 m<sup>2</sup>) a későbbiekben ipari/iroda fejlesztések helyszínéül szolgál majd.

**Studium Irodaház – oktatási épület és iroda fejlesztés.** Budapest IX. kerület Czuczor utcában lévő telken egy kb. 22.000 m<sup>2</sup>-es modern egyetemi oktatási célú épület és mellette egy 11.000 m<sup>2</sup> 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 szinergiának 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 leányvállalat neve DeTeImmobilien-Hungary Zrt-ről STRABAG Property and Facility Services Zrt-re változott, amely ma Magyarország piacvezető ingatlanüzemeltetőjeként országosan közel 3 millió m<sup>2</sup> épületet és 7 millió m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> irodával, 90.000 m<sup>2</sup> lakással, 12.500 m<sup>2</sup> szállodával és 12.000 m<sup>2</sup> 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 Kibocsátó alapítása után:**

A Kibocsátó 2009-ben történt alapítása után a WING Csoport tulajdonosi struktúrája átalakult. A szolgáltató cégek és az ingatlan portfólió elemeinek projektcégei egy átláthatóbb, logikusabb cégstruktúra szerint működnek, ahol a Kibocsátó látja el az anyavállalati szerepet. 2009 után a WING Csoport cégeinek tevékenységét továbbra is a WING Zrt. (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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>-es irodaház, amit a VPOP a fejlesztést követően 2009-ben megvásárolt.

**Millenáris Modern – irodaház fejlesztés.** Cím: Budapest, Lövház u. 35. Bérbe adható terület: 2.100 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Különleges adottságokkal rendelkező, egyedi megjelenésű és elhelyezkedésű „A+” kategóriás irodaház a Millenáris Park közvetlen szomszédságában, amihez tartozik egy 1000 m<sup>2</sup>-es játszótér is.

**2010** A 2008-as gazdasági visszaesést követően a Kibocsátó 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 m<sup>2</sup>. 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 ingatlanportfóliójuk 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 portfólió bérbe adottságának szinten tartására) és a fejlesztések előkészítésére koncentrált. A WING Csoport a bérbeadói tevékenység eredményeként az irodaportfólió 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 portfólió 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>-es Hegyvidék Központ megnyitása Budapest, XII. Apór 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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. (volt székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt 55.) és az Ericsson Magyarország Kft. (volt 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 negyedében. Ebben az évben indult el az Andrásy Palota (Budapest, VI. Andrásy 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 kezdődött majd az átadás 2017. decemberében történt meg.

A saját projektek megvalósítása mellett a Kibocsátó külső projektmenedzsment 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 m<sup>2</sup> alapterületű edzőcsarnok fejlesztését, átadását végezte ebben az évben.
- A WING Csoport a British International School Alapítvány bérleményének 3.000 m<sup>2</sup>-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 fejlesztés.** Cím: 1094 Budapest, Könyves Kálmán krt. 34. Bérbe adható terület: 58.100 m<sup>2</sup>. Egyetlen bérlő: Magyar Telekom, 15 éves bérleti szerződés. 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 szétszórta működő üzletágait, részlegeit. A fejlesztés 2016 első negyedében kezdődött és 2018. második felében átadásra került.

**Ericsson Magyarország új székház fejlesztés.** Cím: Budapest, XI. Magyar tudósok körútja. Bérbe adható terület: 21.400 m<sup>2</sup>. 2014-ben indult el az Ericsson új székház bérleményének keresési folyamata, egy kb. 19 ezer m<sup>2</sup>-es irodaház 7 éves bérletére vonatkozóan 2017. októberi bérleti kezdéssel. Az új székház fejlesztésére kiírt több forduló tenderen az ajánlatunkat jóváhagyták. A szerződés 2015. májusban aláírásra került. A fejlesztés 2016. márciusban kezdődött, a bérlemény átadásának folyamata 2017. decemberben lezárult.

**MOM Park Bevásárlóközpont és irodaház.** Cím: 1123 Budapest, Alkotás u. 53. Bérbe adható terület: 50.750 m<sup>2</sup> (31.750 m<sup>2</sup> üzlet + 19.000 m<sup>2</sup> iroda). Buda egyik legnagyobb bevásárlóközpontjának megvásárlására a Morgan Stanley-vel és a CC Real-lal közösen került sor. A WING részesedése 16,6%. A WING Csoport és a Morgan Stanley közötti partneri kapcsolat a MOM Park vonatkozásában 2018. augusztusában formális szintre lépett vissza, ugyanis a Kibocsátó által 16,6%-os arányban tulajdonolt MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 53.; cégjegyzékszám: 01-09-735848) (továbbiakban: „MOM-Park MFC Kft.”) és az OTP Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.) között létrejött adásvételi szerződés alapján a Gazdasági Versenyhivatal jóváhagyta a MOM-Park MFC Kft. tulajdonában lévő 1123 Budapest, Alkotás u. 53. szám alatti, MOM PARK Bevásárlóközpont tulajdonjogának átruházására vonatkozó tranzakciót. A tranzakció zárása 2018. augusztusban megtörtént. 2019 második negyedében a WING csoport megvásárolta a MOM-Park MFC Kft. üzletrészesének 100%-os tulajdonjogát.

**West End Business Center irodaház.** Cím: 1132 Budapest, Váci út 20-26. Bérbe adható terület: 28.200 m<sup>2</sup>. 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%. Az ingatlan 2017-ben értékesítésre került.

**Andrásy Palota – felújítás, „design iroda” kialakítása.** Cím: 1061 Budapest, Andrásy út 66. Bérbe adható terület: 3.020 m<sup>2</sup>. Bérlő: Gawker Media, 10 éves bérleti szerződés. Átadás éve: 2016. Az épület felújításával egy úgynevezett „design iroda” koncepció valósult meg. Az épületen belül inkább feltárással és megőrzésre kerültek az eredeti burkolati elemek és ezek vegyülnek modern gépészeti megoldásokkal és térfelhasználással.

**2016** Értékesítésre került a WPR Omega Kft., a Millenáris Irodaház Kft., és Buda Palota Kft. 100%-os üzletrésze. 2016-ban elindult a Magyar Telekom és az Ericsson új székházának fejlesztése, miközben megtörtént az A66 (3.000 m<sup>2</sup>) és az E.ON (12.600 m<sup>2</sup>) irodaházak átadása is. Felszámolási eljárásban megvásárlásra került a Material Center (jelenleg Skylight City Irodaház), melynek átalakítási munkálatai 2017-ben kezdődtek meg, a teljes átalakítás befejezése 2018-ban megtörtént. A WING Csoport igazgatósága 2016-ban döntött úgy, hogy nyit a szabályozott tőkepiac irányába és egy 40 000 000 euró névértékű kötvényprogram elindításával külső - nem banki finanszírozási - forrást vont be.

**2017** Átadásra került az Ericsson Székház és az ibis Styles Budapest Airport Hotel, míg elkezdődött a Skylight City felújítása, az East Gate Business Park további bővítése és az Ericsson Székház mellett tervezett Univerzum irodaház fejlesztésének előkészítése is. Mindezek mellett elindult a Kibocsátó lakófejlesztési üzletága is, a Kassák Residence lakópark fejlesztésének előkészületeivel. Több ingatlan, illetve társasági részesedés értékesítésre került 2017-ben: a Serverinfo Kft-ben meglévő üzletrészek, a DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok, a WPR Nonus Kft. 100%-os üzletrésze, valamint a WING Csoport 16,6%-os résztulajdonában álló WEBC Kft-ben lévő, West End Business Center elnevezésű irodaház. A WING Csoport három akvizíció során bővítette portfólióját. Megvásárolta az Atrium portfóliót (Eurocenter - Budapest, Family Center és Praktiker - Szombathely), az Európa Center logisztikai parkot (iroda és raktárbázis) és az Üllői út 807. szám alatt található fejlesztési telket. A Praktiker áruházat, mint önálló ingatlant a projektcég 2019 második negyedében értékesítette. 2017-ben megkezdte a befektetés-szervezési tevékenység végzését a WING



Csoport két új társasága az ARCADIA és a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., melyek elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzanak létre és kezeljenek.

**Skylight City – felújítás, A kategóriás irodaház kialakítása.** Cím: 1130 Budapest, Róbert Károly krt. 54-56. Bérbe adható terület: 20.205 m<sup>2</sup>. Bérlet: Alza, Bosch, Országos Rendőr-főkapitányság. Az átadás több lépcsőben történt és 2018-ban zárult. Az épület építészeti és funkcionális átalakításával egy modern, környezettudatos és inspiráló munkakörnyezetet biztosító irodaház valósult meg.

**East Gate Business Park újabb ütemének fejlesztése.** Elhelyezkedés: Budapest északi határán, az M0-M2-M3 autópálya találkozásánál. 25.000 m<sup>2</sup> terület (iroda 10%, raktár 90%) fejlesztése megtörtént 2017-ben. Fejlesztést követően a teljes bérbeadható terület: kb. 100.000 m<sup>2</sup>, a további fejlesztési potenciál 44.000 m<sup>2</sup>.

**Európa Center – akvizíció.** Cím: 1044 Budapest, Ezred u. 1-3. Bérbeadható terület: 75.000 m<sup>2</sup>. Jelenlegi legnagyobb bérlet: E-Digital, Scitec. 2017 június végén történt meg az adásvételi megegyezés a Terra Invest Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt-vel a Megyeri-híd lábánál és az M0-ás körgyűrű mellett elhelyezkedő ipari parkról. A WING Csoport célja a továbbiakban Login Business Park néven működő ipari park city-logisztikai központtá tétele a régióban.

**Retail portfólió vásárlása.** A 2017 decemberében megvásárolt retail portfólió egy budapesti (Eurocenter) és két szombathelyi (Family Center, Praktiker) ingatlant foglal magában.

**Euro-Center** – óbudai bevásárlóközpont. Cím: 1032 Budapest, Bécsi út 154. Bérbeadható terület: 22.600 m<sup>2</sup>. Legnagyobb bérlet: Interspar, Euro Center Cinema.

**Family Center** – szombathelyi bevásárlóközpont. Cím: 9700 Szombathely, Varasd u. 1. Bérbeadható terület: 10.700 m<sup>2</sup>. Legnagyobb bérlet: Media Markt, C&A, Hervis.

**Praktiker** – Praktiker üzlethelysége Szombathelyen. Cím: 9700 Szombathely, Rozsnyó u. 1. Bérbeadható terület: 7.800 m<sup>2</sup>. Az ingatlan 2019 második negyedévében értékesítésre került.

**Üllői út 807. – fejlesztési telek.** Cím: 1182 Budapest, Üllői út 807. Teljes terület: 142.643 m<sup>2</sup>. A fejlesztési célból megvásárolt belterületi telken első ütemben egy repülési oktatóközpont épült a Wizz Air számára, amely az épülethez hosszú távú bérleti szerződést írt alá 2018-tól kezdődően.

**2018** Az év első felében az Ericsson székház átadásának véglegesítését követően értékesítésre került az ingatlant tulajdonló projektcég, a WEPMARK Kft. a WING Csoport által létrehozott ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt ARCADIA I. és ARCADIA II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap számára.

A WPR Alfa Kft. a 2018. június 15-én lejáró hitelszerződés refinanszírozására 31 000 000.- EUR összegű, 5 éves futamidejű kölcsönszerződést írt alá az Unicredit Bank Zrt-vel. A kölcsönszerződés aláírásával a WPR Alfa Kft. finanszírozása kedvező feltételekkel hosszú távon biztosított.

Az East Gate Business Park Kft. az eredetileg 2019. december 31-én lejáró, megközelítőleg 44.000.000.- EUR összegű projektfinanszírozási hitelét a lejárat előtt kedvezőbb feltételekkel újrászerezte a korábbi finanszírozó Unicredit Bank Zrt.-vel. Az új hitel 10 éves futamidejű és kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

Befejeződött a Skylight City irodaház átalakítása (2018-as átadást követően 100%-os kihasználtság), sikeresen megtörtént az Infopark D irodaház vételének zárása (a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt GLADIÁTOR II Ingatlan Befektetési Alap által), illetve a Magyar Telekom Székház átadása (2018. negyedik negyedév). A Kassák Residence lakásfejlesztés építési munkái folyamatban vannak, valamint újabb lakásfejlesztési projekt indult Metropolitan Garden néven.

Az első sikeres kötvénykibocsátás után a Csoport 2018-ban újabb jegyzés és aukciós eljárás keretében a kibocsátott kötvények össznévértékét 60 000 000 euró összegre növelte, részben a korábbi kötvények cseréjével, részben pedig új kibocsátással. Ezen utóbbi - „WINGHOLDING 2018-2019. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogram alaptájékoztatója ugyan még érvényes a jelen Alaptájékoztató kiadásának napján, ugyanakkor a Kibocsátó korábbi nyilatkozata alapján, a „WINGHOLDING 2018-2019. évi Kötvényprogram” keretében további kötvények kibocsátására nem kerül sor.

A WING Csoport értékesítette a Morgan Stanley-vel és a CC Real-lal közösen tulajdonolt MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft-ben lévő 16,6%-os üzletrészt. A tranzakcióval a MOM PARK Bevásárlóközpont és irodaház kikerült a Csoport ingatlanportfóliójából.

Az év második felében a WING Csoport megállapodást kötött a Studium irodaház (1093 Budapest, Czuczor utca 1.) projektjét finanszírozó MHB-BANK AG-val, mely alapján a fennálló hiteljogviszony 2019. első negyedévében lezárásra került.

A cégcsoportba tartozó TSZ DEVELOPMENT Kft. az Unicredit Bank Hungary Zrt. és K&H Bank Zrt. hitelezőkkel a Telekom HQ ingatlan fejlesztéshez kapcsolódóan kedvező kondíciókkal Hitelszerződés Módosítást írt alá, mely alapján a Hitelezők megnövelt összegű hitelkeretet bocsátottak a Társaság rendelkezésére.

A WING Csoport 100%-os tulajdonában lévő Euréka Park Kft. megvásárolta a székesfehérvári Lakeside Hotelt tulajdonló Medius Tours Kft. üzletrészenek 24%-át.

Az Üllői út 807. szám alatti telken a Wizz Air számára épülő repülési oktatóközpont fejlesztése befejeződött, és a légitársaság a felépítendő épületegyüttesre hosszú távú bérleti szerződést írt alá.

A WING Csoport a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt befektetési alapokon keresztül 2018. végén további ingatlanokat vásárolt. A Boreasz Ingatlan Befektetési Alap megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a Budapest I. Krisztina körút 55. szám alatt található irodaházat, valamint a Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap a Siemens Zrt.-től megvásárolta a Budapest XIV. kerület Gizella út 39-57. szám alatti irodaparkot. 2018. decemberben a WING Csoport értékesítette az Angyal Irodaház Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. üzletrészenek 100%-át és ezzel egyidejűleg a Takarékszövetkezeti Bank Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 48.) felé intézkedett a hitel visszafizetése iránt.

**Szófiai irodaházak vásárlása.** Elhelyezkedés: Bulgária, Szófia. 2018 márciusában két irodaházat vásárolt meg a WING Csoport Szófiában, a Gorba EOOD cégen és a Yorven EOOD cégen keresztül (bérbeadható terület: 8.000 m<sup>2</sup> és 770 m<sup>2</sup>). A két 100%-os kihasználtsággal működő ingatlan üzemeltetését és bérbeadását a WING Csoport végzi helyi partner bevonásával.

**Kassák Residence – lakófejlesztés.** Cím: 1138 Budapest, Kassák Lajos utca. I. ütemben 232 lakás kialakítása 52.500 m<sup>2</sup>-en, a 3 ütemből álló projekt részeként összesen kb. 700 lakás épül meg, melynek I. üteméhez a finanszírozást az OTP Bank Zrt. biztosítja. Az I. ütem építési munkálatai megkezdődtek, folynak a falazási, gépészeti, valamint elektromos alapszerelési munkák, tervezett átadás 2020 eleje. Az első ütem értékesíttessége 95%-os (220 db lakás került eladásra)

**Univerzum – irodaház fejlesztés.** Cím: 1111 Budapest, Magyar Tud krt. 11. A WING Csoport a WEPMARK Kft. megbízásából megkezdte a WEPMARK Kft. tulajdonában lévő Ericsson Székház melletti építési területen megvalósítható irodaház fejlesztési projekt előkészítését. Fejlesztés utáni bérbeadható terület: 21.300 m<sup>2</sup>. Az előbérleti tárgyalások 2018 első félévében sikeresen lezajlottak a Siemens-Evosofttal, így az épület egésze 100%-os bérbeadottsággal fog működni 2021-től. **Infopark D – irodaház megvásárlása.** Cím: 1117 Budapest, Gábor Dénes u. 2. Bérbeadható terület: 18.552 m<sup>2</sup>. Jelenlegi legnagyobb bérlők: Strabag, IBM, Semcon, DBH. Az ingatlan a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt GLADIÁTOR II Ingatlan Befektetési Alapba került.

**Krisztina 55 – irodaház megvásárlása.** Cím: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. Bérbeadható terület: 20.736 m<sup>2</sup>. Az ingatlant a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alap vásárolta meg.

**Siemens – irodaház campus megvásárlása.** Cím: 1143 Budapest Gizella út 39-57. Bérbeadható terület: 40.000 m<sup>2</sup>. Jelenlegi legnagyobb bérlők: Siemens, i-Cell, Prolán Elektronikai Gyár., Sysdata. Az ingatlant a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap vásárolta meg. Az akvizíció finanszírozására a Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel. A korábbi tulajdonossal, a Siemens Zrt.-vel aláírásra került egy hosszú távú bérleti szerződés.

**Angyal – irodaház értékesítése.** Cím: 1094 Budapest Angyal út 1. A WING Csoport cégescsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. 2018 év végén értékesítette a tulajdonában lévő Angyal Irodaház Kft. 100%-os mértékű üzletrészenek tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a Takarékszövetkezeti Bank Zrt. hitele visszafizetésre került. A vevővel kötött megállapodás alapján a WING Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződést kötött az épület átépítésére vonatkozóan, melynek munkálatai 2019-ben megkezdődnek.

**Metropolitan Garden – lakófejlesztés.** Cím: 1135 Budapest Országbíró utca 50-54. A WING Csoport második lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Béke tér közelében található. Az egy ütemből álló fejlesztés során 107 darab lakás fejlesztése történik, összesen nettó 6.700 m<sup>2</sup> értékesíthető területtel. A lakások értékesíttessége 77%-os (82 db lakás).

**2019 A Kibocsátó ingatlan befektetési piaci szerepvállalása 2019-ben is folytatódott. Ennek során:**

A konszolidációs körbe tartozó Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan befektetési Alapon keresztül megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a 1117 Budapest, Szerémi út 4. szám alatt található irodaház ingatlant és a Gladiátor V. Ingatlan befektetési Alapon keresztül az Infopark B,C,I Irodaházakat (székhely: 1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja).

A közvetett tulajdonában lévő Propwin Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárolta a 1068 Budapest, Dózsa György út 84/A szám alatt található Liget Center irodaházat, mely irodaház 100%-os bérbeadottság mellett működik.

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. megvásárolta a Budapest IX. kerületben telekingatlannal rendelkező S-HOTEL Fejlesztő Kft. 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát. A Kft. tulajdonában lévő területre tervezett 170 szobás szálloda fejlesztése előkészítés alatt áll.

2018. decemberben a WING Csoport értékesítette az Angyal Irodaház Kft. üzletrészenek 100%-át. A vevővel kötött megállapodás alapján a Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződést kötött az épület funkcióváltására és átépítésére vonatkozóan, melynek munkálatai 2019 első felében megkezdődtek, a szálloda átadása 2020 végén várható.

A Kibocsátó a Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alapon keresztül 2018-ban megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt-től a Budapest I. Krisztina körút 55. szám alatt található, több mint 20 ezer m<sup>2</sup> bérbeadható területtel rendelkező irodaházat, ezt követően 2019. áprilisban sor került a Boreasz Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeinek 100%-os értékesítésére.

A WINGPROP Zrt. 2019. februárban értékesítette a tulajdonában lévő V175 Irodaház Kft. 100%-os mértékű üzletrészesének tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a CIB Bank Zrt. felé visszafizetésre került a Kft. fennálló hitele.

A WING Zrt. 2019. májusban értékesítette a tulajdonában lévő Wingprojekt 6 Kft. 100%-os mértékű üzletrészesének tulajdonjogát, amely Kft. a Corvinus Oktatási Épület és Studium Irodaház tulajdonosa. Az üzletrész értékesítést megelőzően a fennálló hitel előtörlesztése megtörtént.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WIPNORG Kft. értékesítette a tulajdonában lévő szombathelyi Praktiker áruházat és előtörlesztette a hitelét. A kereskedelmi portfólió részeként vásárolt Family Center továbbra is a Társaság közvetett tulajdonában maradt.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-307180) 2019. negyedik negyedévében – logisztikai fejlesztés céljából – megszerezte a természetben Fót belterületen elhelyezkedő, kivett beruházási terület megjelölésű, összesen 139 547 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdoni jogát.

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2019. október 16-án üzletrész adásvételi szerződést írt alá a Lisala sp.z.oo. (székhely: A1 Szucha 6, 00-582 Warsaw, Lengyelország; KRS no. 0000532691) 100%-os üzletrészesének megvásárlására. A Lisala sp.z.oo. tulajdonosa a Varsói Értékpapír Tőzsdén (GPW) jegyzet ECHO Investment S.A. (székhely: A1 Solidarnosci 36, 25-323 Kielce, Lengyelország; KRS no. 0000007025) 55,96%-os tulajdonrészét megtestesítő 230 930 856 db törzsrészesnyét. A tranzakció zárása 2019. december 13-án megtörtént.

A Kibocsátó ingatlan befektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is.

A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m<sup>2</sup>-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése - bérlője 2019 első felében jelezte, hogy élni kíván a bérbeadható területének bővítésére vonatkozó opciójával, ami az 54 ezer m<sup>2</sup>-en felül további 4,4 ezer m<sup>2</sup> kialakítását és bérletét jelenti. Ezzel az épület 100%-a a Magyar Telekom használatába került.

A WING Csoport folytatta a WEPMARK Kft. tulajdonában lévő 2017-ben átadott Ericsson székház melletti építési területen megvalósítható irodaház fejlesztését. A Csoport tulajdonában lévő Urban Construct Kft. fővállalkozói szerződés alapján kötelezettséget vállalt az épület felépítésére. A fejlesztés befejezése 2020. Q4-re várható, a teljes bérbeadható terület meghaladja a 21 ezer m<sup>2</sup>-t. Az átadást követően az épület 100%-os bérlője a Siemens-Evosoft lesz.

A 2017-ben vásárolt 14 ha területű Üllői úti telek fejlesztése 2018-ban megkezdődött. Az év második felében átadásra került a WIZZ Air oktatási és szimulátor központ. A telek további, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, aminek kihasználása érdekében a WING Csoport előrehaladott tárgyalásokat folytat és megkezdte a következő fejlesztési ütem előkészítését.

A WING Csoport 2018-ban egy három elemből álló kereskedelmi ingatlanportfólió vásárolt, melynek része a Budapest III. kerületben, a Bécsi úton elhelyezkedő Euro Center Óbuda Üzletközpont. 2019 első felében megkezdődött az Euro Center Üzletközpont felújításának előkészítése.

A WING Csoport 2017-ben létrehozott lakásfejlesztési üzletágának első projektje a XIII. kerületben indult el. A három fejlesztési ütemből álló 700 lakásos projekt első üteme, a mintegy 230 lakásos Kassák Residence a LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapban valósul meg, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja. Az első ütem építési munkálatai 2018-ban megkezdődtek, a lakások átadása 2020 első negyedévében várható. A lakásfejlesztési üzletág 2018-ban elindította második projektjét a XIII. kerületben. A Metropolitan Garden nevű 107 lakásos társasház átadása 2021 első negyedévében várható. 2019-ben elindult a Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje a Park West, amely szintén a XIII. kerületben található. A három ütemben megvalósuló 700 lakásos társasházfejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság üzletrészesének 45%-a a Shael Kft. tulajdonában van, melynek a tulajdonosa a WING Csoporttól független.

A Kibocsátó a „WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramja keretében, 2019.07.09. napján, három kötvénysorozat kibocsátása útján összesen 82.037.000 EUR és 3.831.000.000 HUF összegben, majd 2019.11.05. napjától 2019.11.07. napjáig tartó jegyzési eljárás során, a „WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogram keretében már korábban kibocsátott két kötvénysorozatra való rábocsátás útján 6.097.000 EUR összegben vont be tőkét. Mivel a „WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram” teljes keretösszege kibocsátásra került, a kötvényprogram kibocsátási szakasza lezárult.

A Kibocsátó 45.000.000,- EUR keretösszegű rövid futamidejű finanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) a fejlesztési projektek előfinanszírozására.

**Szerémi út 4. – irodaház megvásárlása.** Cím: 1117 Budapest, Szerémi út 4. Bérbeadható terület: 12.000 m<sup>2</sup>. Az ingatlan a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap vásárolta meg.

**Infopark B, C, I – irodaházak megvásárlása.** Cím: 1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja. Bérbeadható terület: 30.100 m<sup>2</sup>. Legnagyobb bérlők: Nissan, Pöryi Erőterv, Siemens Mobility, Pepsi. Az ingatlan a WING Csoport által létrehozott GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor V. Ingatlan Befektetési Alapba került. Az akvizíció finanszírozására a Gladiátor V. Ingatlanbefektetési Alap refinanszírozási hitelszerződést írt alá a HYPO NOE Landesbank und Niederösterreich und Wien AG-vel.

**PROPWIN Ingatlanfejlesztő Kft.** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Liget Center irodaház** Cím: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/A. Bérbeadható terület: 7.000 m<sup>2</sup>. Legnagyobb bérlők: Heineken Hungária Sörgyárak Zrt., Omnicom Media Group

Hungary Hirdetési Szolgáltató Kft., DDB Reklámügynökség Kft. A két épületrészből álló ingatlanon, belül az irodaház 98%-os kihasználtsággal rendelkezik, a mellette lévő auditorium épület pedig egy a későbbiekben megvalósítandó fejlesztés helyszíne.

**ELITUR Invest Zrt. megvásárlása.** Cím:1124 Budapest, Lejtő út 17. A ép. A WING Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) 2019. áprilisában megszerezte az Elitur Invest Zrt. részvényeinek kizárólagos tulajdonjogát, mely tranzakció eredményeként a Strabag Property and Facility Services Zrt.-ben (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) meglévő 49%-os részesedését 100%-ra emelte. Magyarország piacvezető ingatlanüzemeltetőjeként országosan közel 3,4 millió m<sup>2</sup> épületet és 11,3 millió m<sup>2</sup> külterületet üzemeltet napi 24 órában. Közel 20 mrd Ft éves árbevétellel rendelkezik. A cég NEO Property Services Zrt. néven folytatja a tevékenységét.

Az ELITUR Invest Zrt. 2019. szeptember 20-án 7 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) 16.500.000,- eurónak megfelelő forint összegben a NEO Property Services Zrt. részvények vételárának részbeni refinanszírozására.

**Magyar Telekom székház** A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m<sup>2</sup>-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése - bérelője 2019 első felében jelezte, hogy élni kíván a bérbeadható területének bővítésére vonatkozó opciójával, ami az 54 ezer m<sup>2</sup>-en felül további 4,4 ezer m<sup>2</sup> kialakítását és bérletét jelenti. Ezzel az épület 100%-a a Magyar Telekom használatába került.

**Park West – lakófejlesztés.** Cím: 1134 Budapest, Szabolcs utca 15-25. Értékesíthető terület: 14.600 m<sup>2</sup>. A WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Városliget vonzáskörzetében található. A fejlesztés során 229 darab lakás fejlesztése történik, melyből eddig 157 db lett eladva (értékesítettség 69%). Az építési engedéllyel rendelkező projekt 2019 első félévében elindult, az átadás előreláthatólag 2021 elején megtörténik.

**2020 A Living Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft.** (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel (1027 Budapest, Medve utca 4-14.) 6.715.553.085,-Ft keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása.

**WING IHC Zrt.** (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) értékesített a Lisala sp.z.00-ban (székhely: A1 Szucha 6, 00-582 Varsó, Lengyelország; KRS no. 0000532691) fennálló részesedéséből 7.18%-os mértékű részvényt.

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

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

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

A Kibocsátó cégbejegyzésének helye: Magyarország, Budapest, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
A Kibocsátó cégjegyzékszáma: 01-10-046503  
A Kibocsátó jogszerű azonosítója (LEI-kódja): 5493007KL2J7RYZ1HT20

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

A Kibocsátó cégbírósági bejegyzésének időpontja: 2009.10.30.  
A Kibocsátó működési időtartama: a Kibocsátó határozatlan időre jött létre

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

A Kibocsátó székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.  
A Kibocsátó jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság  
A Kibocsátó cégbírósági bejegyzésének országa: Magyarország  
A Kibocsátó működésére irányadó jog: magyar  
A Kibocsátó telefonszáma: +36-1-451-4760

A Kibocsátó weboldala: <https://wing.hu/>. A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

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

Nem történt a közelmúltban olyan esemény, amely jelentős mértékben befolyásolhatná a Kibocsátó fizetőképességének értékelését és amely nem került feltüntetésre a fenti III.4.1 pontban.

#### **4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése**

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin, a továbbiakban Hitelminősítő) első alkalommal 2019-ben végezte el a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB/stable, míg az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához BBB- minősítést rendelt. A hitelminősítést a Magyar Nemzeti Bank rendelte meg, a Növekedési Kötvényprogram keretein belül. Ezen minősítés független a jelen Kötvényprogramtól.

A Hitelminősítő a minősítést részben az alábbiakkal indokolta:

- a) Kibocsátó alapvető irodai ingatlan-portfóliójának, illetve azt bérlő személyek magas minősége;
- b) a teljes portfólió alacsony hitel/érték aránya (loan-to value - LTV);
- c) több eszközosztályba – beleértve irodákat, logisztikát, szállodákat és lakóingatlanokat – való diversifikáció;
- d) a Kibocsátónak a nyugat-európai versenytársakhoz hasonlítva kis mérete;
- e) a portfólió földrajzi koncentrációja által okozott klaszterkockázat;
- f) a részvényesi javadalmazási politika hiánya és az elmúlt évek osztalékfizetésének magas volatilitása,
- g) eszközök magas minősége;
- h) az EBITDA árrésen alapú jövedelmezőség (45 és 65 % között van);
- i) a bérlői kihasználtság stabil és magas szintű;
- j) a kereskedési tevékenység opportunistá jellegű;
- k) a Kibocsátó folyamatosan növekedése;
- l) az EBITDA / kamatfedezet az elmúlt években erőteljes (körülbelül 4,5-szeres mértékű);
- m) megfelelő likviditás.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítése és a teljes indoklás elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://www.scooperatings.com/#search/research/detail/160696EN>) és a Kibocsátó honlapján is, angol nyelven.

A fenti minősítés lehetővé teszi a Kibocsátó számára, hogy részt vegyen az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban. A Kibocsátó ugyanakkor a Növekedési Kötvényprogramban való esetleges részvételt a jelen Kötvényprogram keretein kívül kívánja megvalósítani.

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

A Kibocsátó a „WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramja keretében, 2019.07.09. napján, három kötvénysorozat kibocsátása útján összesen 82.037.000 EUR és 3.831.000.000 HUF összegben, majd 2019.11.05. napjától 2019.11.07. napjáig tartó jegyzési eljárás során, a „WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogram keretében már korábban kibocsátott két kötvénysorozatra való rábocsátás útján 6.097.000 EUR összegben vont be tőkét. Mivel a „WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram” teljes keretösszege kibocsátásra került, a kötvényprogram kibocsátási szakasza lezárult.

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

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

A Kibocsátó a továbbiakban is aktív részese kíván lenni a hazai vállalati kötvénypiacnak. A Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvény Programja (NKP) hosszútávú finanszírozási lehetőséget biztosít a Kibocsátó számára is, amely akár a projektfinanszírozással is felveszi a versenyt. A közeljövőben nem zárható ki, hogy az NKP keretében is bocsát ki kötvényeket a Kibocsátó. A Kibocsátó ugyanakkor a Növekedési Kötvényprogramban való esetleges részvételt a jelen Kötvényprogram keretein kívül kívánja megvalósítani.

## 5. Üzleti áttekintés

### 5.1. Fő tevékenységek

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

- a) Főtevékenység: 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- b) További tevékenységi körök: 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 Vagyongazdálkodás (holding)  
6820 '08 Saját tulajdonú, bérlet 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 Média reklám  
8110 '08 Építményüzemeltetés  
8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése  
8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

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

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;
- c) Ingatlangazdálkodás.

#### 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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. Ezen a szegmensen belül a Csoport különösen az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát dominálja Mindezeket túl a WING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, és üzemeltetési tapasztalattal is. A Csoport 2017 végén üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette, melynek eredményeként 2018-ban két lakóingatlanfejlesztési projektet indított el és 2019-ben a tevékenység további bővítését tervezi. Ezekre építve a WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken fokozottabban részt venni, amint a piaci feltételek ezt indokoltá teszik.

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

A WING Csoport 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 megmértve 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 tulajdonában lévő ingatlanüzemeltető társasággal, a NEO Property Services Zrt.-vel (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.), valamint fővállalkozó társasággal, az Urban Construct Kft.-vel (székhely: 1095 Bp., Máriássy u. 7.) való együttműködés. A NEO Property Services 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 NEO Property Services 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 NEO Property Services az épületek energetikai, gépészeti rendszereinek tervezése, kiépítése kapcsán is hasznos tanácsokkal látja el az ingatlanfejlesztő csapatot. Az Urban Construct Kft. fővállalkozói feladatokat végez kizárólag a WING Csoport által értékesített ingatlanok tranzakció után esedékes építési munkálatai során.

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

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.

## **Ingatlanbefektetés**

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.

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy a WING Csoport piaci erejére, ingatlan-tranzakciós, bérbeadási és ingatlangazdálkodási 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 befektetési kapcsán.

Befektetési céllal a WING Csoport iroda, ipari és retail funkciójú ingatlanokat vizsgál meg. A vizsgált körbe beletartoznak olyan ingatlanok is, melyek egy funkcióváltás, felújítás, vagy (újra)fejlesztés után lehetnek ilyen funkció hordozói, valamint kivételes esetben az ilyen jellegű fejlesztések valamelyikére alkalmas telkek is. Ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva a WING Csoport inkább a 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, újrapozicionálás, illetve intenzív újra-bérbeadás lesz a megvásárolt ingatlanok sorsa.

## **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 NEO Property Services Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) kapcsolódó ingatlanüzemeltetési területeivel működik szorosan együtt. Az ingatlangazdálkodási terület egyrészt irányítja, másrészt ellenőrzi a NEO Property Services Zrt. munkatársainak a WING Csoport ingatlan-portfólióján végzett munkáját.

2017-ben megkezdte a befektetéskezelési tevékenység végzését a WING Csoport által létrehozott társaság, az ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. és a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., melyek elsődleges célja, hogy célcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzanak létre és kezeljenek. A két alapkezelő jelenleg összesen tizenhárom ingatlan alapot kezel: Arcadia I-III., Gladiátor I-III, Gladiátor V-VII., Living I-II, Boreasz és Aurora alapok.

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

A vonatkozó információkat a fenti III.4.1. pont tartalmazza.

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

A Wing Csoport legfontosabb piaci az irodapiac, az ipari ingatlanok piaca, a kereskedelmi ingatlanok piaca, szálloda ingatlanok piaca, illetve a lakóházak piaca.

#### **Irodapiac**

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

Jelenleg a világ GDP-jének 80 százalékát városi területeken állítják elő (Világbank, Urban Development, 2018), 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 élıhetőség, 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 élıhetőség 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, 2019. évre közzétett Global Innovation Cities Index, azaz Globális Innovációs Városok rangsorában érte el Budapest, ahol a vizsgált 500 városból a 79. 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 New York, Tokió és London vezeti. A közép-európai térségben csupán Bécs (25.) és Prága (61.) előzi meg Budapestet.

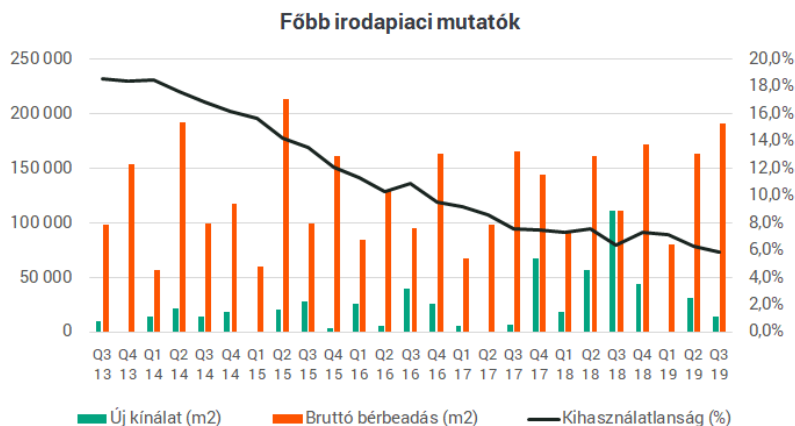
Élhetőség tárgykörében Budapest az Economist Intelligence Unit (EIU) által 2012-ben kísérleti jelleggel kezdeményezett területiség tényezőjével módosított élhetőségi indexében (Spatially Adjusted Liveability Index) ér el magas pozíciót. E tekintetben a 70 vizsgált városból a főváros a 24. helyet foglalta 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 versenylőny. A megélhetési költségeket listázó Mercer (Mercer's 25th annual Cost of Living Survey, 2019) rangsorában a vizsgált 209 városból 164 esetében Budapestnél magasabb költségek láthatók. A különböző rangsorokban elért helyezések alapján a versenyképesség és prosperitás dimenzióiban relatív mértékben szintén kedvező adottságú Budapest. 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 hat aldimenziója sorában – melyek a termelékenység (produktivitás), az életminőség, az infrastruktúra fejlettsége, továbbá a környezeti fenntarthatóság, városi kormányzás és jogszabályi környezet, valamint az egyenlőség és társadalmi befogadás – Budapest esetében ez utóbbi, és az infrastruktúra éri el a legmagasabb pontszámot, a versenyképességnek kulcs tényezőjét tehát ezek képezik.

#### *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 megérkezéssel 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, jelenleg pedig 5,9%. Az iroda-kihasználtsági mutató javulása mellett, ezzel párhuzamosan az új ingatlanok iránti kereslet is megjelent, ami hozzájárult a korábban túlkínálatos piac egészséges növekedési pályára való állításához.

2019 harmadik negyedében a budapesti modern irodaállomány összesen 3.668.735 négyzetméter irodaterületet foglal magában (beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket). 2019 év végéig várhatóan 112.000 m<sup>2</sup> irodaterület kerül átadásra, amely 51%-kal kevesebb, mint 2018-ban. 2020-ban a tervezett átadások volumene meghaladja a 216.000 m<sup>2</sup>-t. Az alábbi két ábra a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) által összegyűjtött adatokat mutatja. Ennek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Estin International, JLL és Robertson Hungary.



**Forrás: Budapest Research Forum Irodapiac, 2019. Q3**

A teljes bérlői aktivitás (TLA) 2019. 1-3. negyedévében elérte a 435.000 m<sup>2</sup>-t. 2019 harmadik negyedévében a TLA 191.235 m<sup>2</sup> volt, mely 41%-kal magasabb, mint a 2018 harmadik negyedévi adat. A TLA 63%-ban hosszabbításokból, 37%-ban pedig új szerződésekből, előbérletekből és területbővülésből épült fel. A jelentős bérlői aktivitás hatására a kihasználatlansági ráta tovább csökkent, 140 bázisponttal az előző év végi érték alatt, illetve 40 bázisponttal az előző negyedévi érték alatt, 5,9%-on áll. A jövőben a kihasználatlanság növekedésére lehet számítani, miután jelentős, 563.300 négyzetméternyi irodaterület áll építés alatt. Az átlagos kínálati bérleti díjszínvonal továbbra is emelkedő tendenciát mutat, 2019. harmadik negyedévének végén eléri a 12,9 €/m<sup>2</sup>/hónap szintet, ami 6%-os növekedést jelent a 2018 év végi adatokhoz képest. Az „A” kategóriás irodaházak esetében az átlagos bérleti díj 15,3 EUR/m<sup>2</sup>/hó, ami 5%-os növekedést jelent éves bázison mérve.

| Éves adatok                           | 2017    | 2018    | 2019*   |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|
| Új átadások (m <sup>2</sup> )         | 79 920  | 230 575 | 46 240  |
| Nettó kereslet (m <sup>2</sup> )      | 337 590 | 385 787 | 100 215 |
| Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )     | 475 065 | 535 562 | 434 605 |
| Kihasználtság (%), negyedik negyedév* | 7,5%    | 7,3%    | 5,9%    |

\*2019 Q3 adatai alapján

Forrás: Budapest Research Forum Irodapiac 2017-2019 adatai alapján

Az elmúlt évek 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 sokáig nem tartott lépést, így a bérleti díjak emelkedése megindult. Ezek a folyamatok a fejlesztési tevékenység jelenleginél szélesebb körű beindulását eredményezték. Az átadások, tervezett átadások ezt a folyamatot támasztják alá a 2017-2019-es időszakra.

Mindezekon 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 biztosítani, a meglévő munkaerejét pedig egyre hatékonyabban kell dolgoztatni. 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 és produktív irodater kialakításának.

Kérdéses ugyanakkor, hogy mindezen tényezők figyelembevételével mekkora lehet a maximálisan várható piaci növekedés és milyen szinten stabilizálódhat az irodapiaci állomány kínálata és a mindenkorai 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 szembevetendő 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 aktivitás 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 3,67 millió m<sup>2</sup>, saját tulajdonú irodákat is magába foglaló, modern „A” kategóriás irodaállományra készített felmérések szerint egy irodai dolgozóra átlagosan 10 négyzetméter terület jut. Ennek alapján, Budapesten a jelenlegi 5,9%-os üresedési ráta mellett összesen 345.000 ember dolgozik ilyen munkahelyeken.

A KSH szerint az egész országban kb. 4,52 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 foglalkozásuként 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 m<sup>2</sup>/fő igénnyel jelenik meg a teljes piaci igény 4,0 millió m<sup>2</sup>.

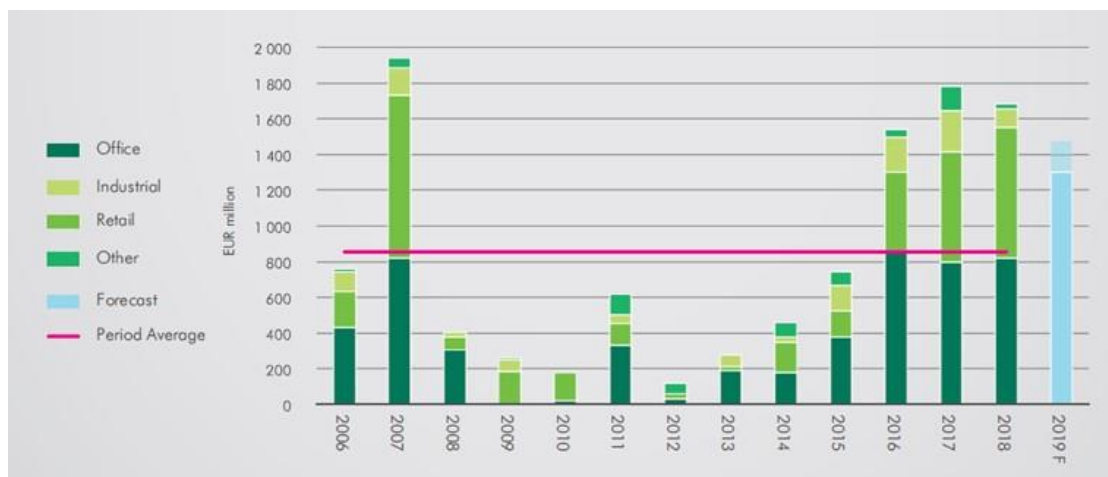
Egyéb, a min. 4 millió m<sup>2</sup> piaci potenciál elérhetőségét alátámasztó szempontok:

- Természetesen az egy főre jutó négyzetméterek számával (a 10 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>. Mindennek a másik oldala is igaz. Azaz a 10%-os üresedésű 4 millió m<sup>2</sup>-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 veszített versenyképességéből.
- Az R&D üzleti vállalkozásokban és a foglalkoztatásban 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 éretté váló piacon egyre komolyabb mértékben lesz jellemző az épületek minőségi cseréje, újrafelújítása.

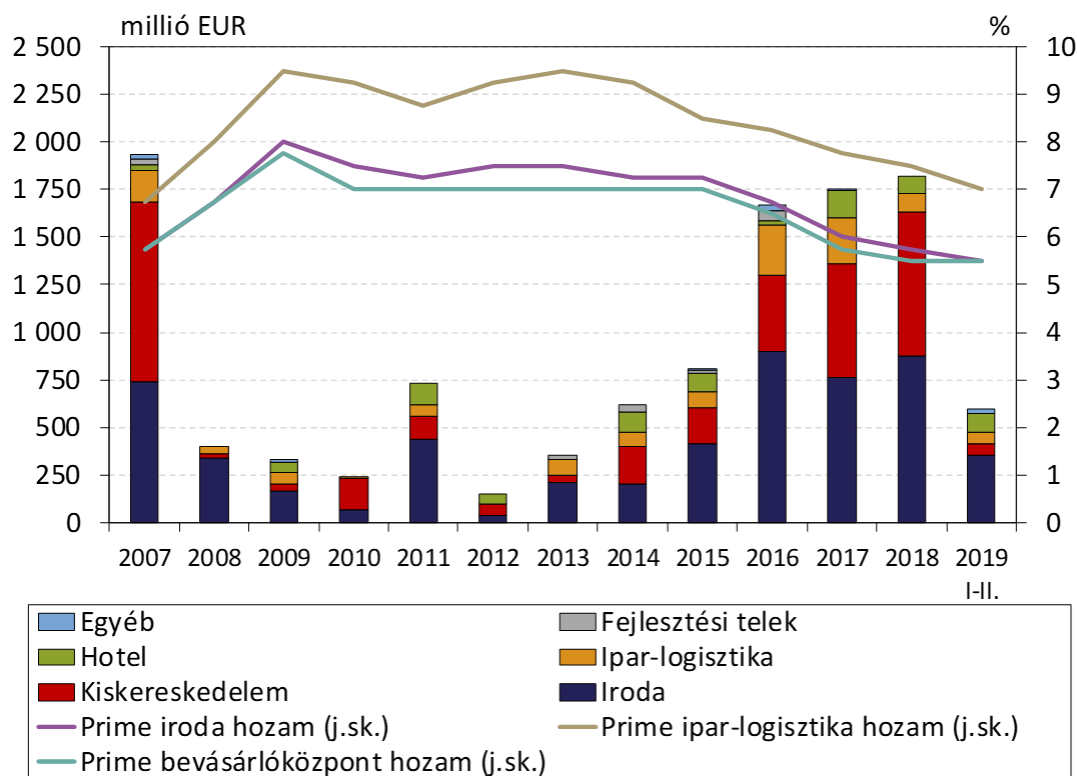
Az ingatlanhasználói, azaz bérlői igények változásai mellett az ingatlan-befektetők magatartása is alapvetően határozza meg a piaci mozgásokat.

A 2018-as évben a tranzakciók volumene minimálisan csökkent a 2017-es évhez képest: az éves befektetési volumen összege 1,68 milliárd euró volt (2017: 1,78 milliárd EUR). A legvonzóbb eszközkategória továbbra is az iroda volt, a teljes volumen 48%-át tették ki az irodaház tranzakciók, amit a kiskereskedelmi ingatlanok (44%), valamint az ipari épületek (6%) követtek.



Forrás: The View 2018-2019, CBRE

*Befektetési volumen Magyarországon szektoronként*



Forrás: Magyar Nemzeti Bank

A befektetők összetétele jelentősen megváltozott a válság óta, míg 2006-2007-ben az Egyesült Királyság, Németország és Ausztria volt a legnagyobb tőkeküldő ország, addig 2017-ben a dél-afrikai befektetők voltak a legaktívabbak, de a cseh befektetőknek is magas (11%) volt az aránya. 2018-ban a magyar ingatlanalapok vásároltak a legnagyobb volumenben. 2019 első két negyedében a befektetési forgalom 38%-a köthető ingatlanalaphoz, míg az esetek 37%-ban állt ingatlanbefektető cég a vevői oldalon.

Az EMEA régió (Európa, a Közel-Kelet és Afrika) egészét nézve a befektetési forgalom a 2018-ban némileg csökkent, 11 %-kal maradt a 2017-es szint alatt. Közép és Kelet Európában 2018-ban 13,8 mrd EUR volt a befektetési volumen, ami már meghaladja a 2007-es szintet (13 mrd EUR). Ez 2017-hez viszonyítva 5% körüli növekedést jelentett.

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.

**Hozamok** tekintetében – CBRE Research elemzése alapján – 2019. második negyedének végén a prémium irodapiaci hozam változatlanul 5,5%-on áll, de lefelé mutató nyomás alatt van. A bevásárlóközpontok és a high street retail ingatlanok prémium hozama 5,5%, 25 bázispontos csökkenés könyvelhető el az elmúlt év során. Az elmúlt időszakban zárt tranzakciók alapján elmondható, hogy a prémium ipari ingatlanok hozama 75 bázisponttal csökkent 2018. azonos időszakához képest elsősorban a rendelkezésre álló A kategóriás állomány szűkossége miatt, elérve így a 7,00%-os hozamszintet.

### Az ipari ingatlanok piaca

A WING Csoport második legfőbb célpiaca az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen piac működése, növekedése és bérloinek viselkedése szorosan összefügg a magyarországi ipari termelés alakulásával és kiskereskedelmi áruforgalom szerkezetével, valamint konjunktúrájával. Ebben az ingatlantípusból 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 bérlok igényei által dominált, rövid távú és rendkívüli ár-érzékenységgel jellemezhető piaci szegmensen kívül jellemzően távol maradt.

Ezzel a megközelítéssel a WING Csoport el tudta nyerni az átlagnál 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.

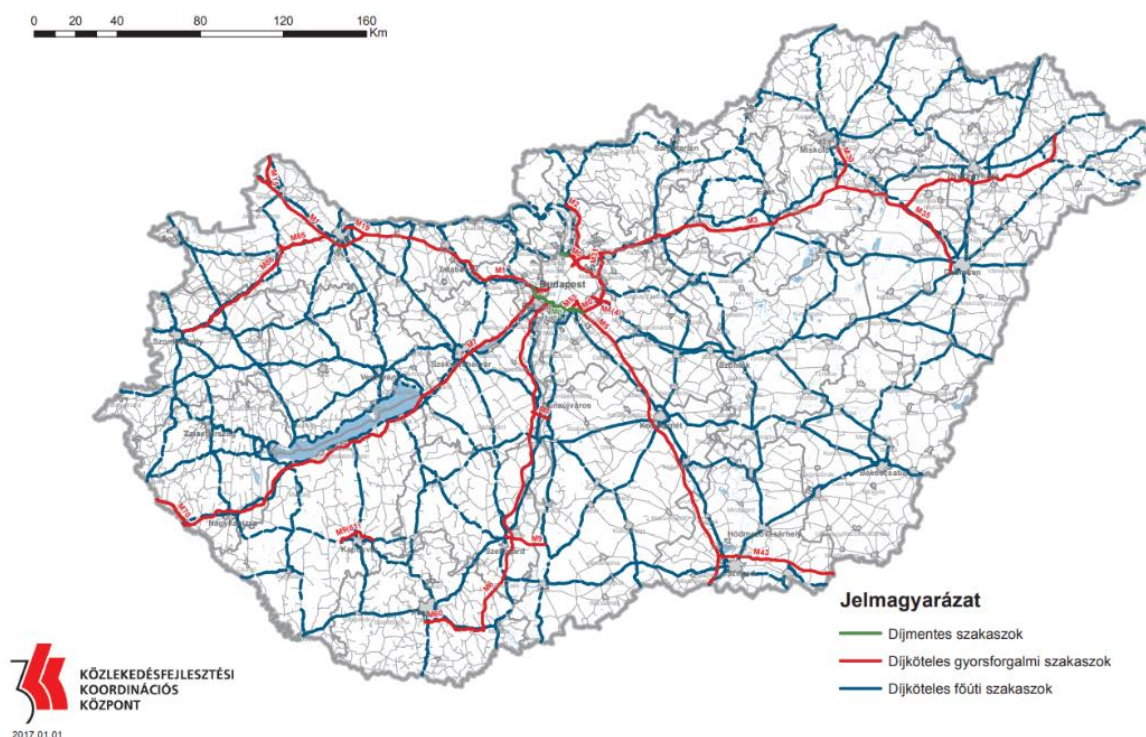
Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a kereslet 2019-ben nőtt a korábbi évhez képest, mivel az első három negyedévben összesen 422.500 négyzetmétert adtak bérbe, ami 12%-kal meghaladja a 2018-as teljes év során elért volument (378.000 m<sup>2</sup>). Az éves bruttó kereslet többsége szerződés-hosszabbítás volt. Mindezek közben a piaci üresedési ráta a 2018-as 2,4%-ról 1,9%-ra csökkent.

Az elmúlt években tapasztalt kereslet minimális új fejlesztéssel találkozott 2015-ig, ami a bérleti díjak növekedésének megindulását eredményezte 2015 második felében. A bérleti díjak növekedését gyorsítja az a tény, hogy a nagy, egybefüggő területek gyakorlatilag elfogytak, mindössze egyetlen esetben nagyobb az üres terület 5.000 m<sup>2</sup>-nél. A bérleti díjak emelkedésének lehetősége és a maga befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette az ipari/logisztikai ingatlanok piacát. 2018-ban kb. 127 ezer m<sup>2</sup> ipari létesítmény készült el, ami 2009 óta a legnagyobb átadási mennyiség volt. 2019 első három negyedéve során 55.000 m<sup>2</sup> raktár került átadásra, melynek nagy része built-to-suit vagy előbérlettel rendelkező fejlesztés volt. 2021-ig további 190.000 m<sup>2</sup> terület átadása várható, melyek harmadára előbérleti szerződés kötött.

Kelet-Közép-Európában Magyarország rendelkezik a legnagyobb és legsűrűbb autópálya-hálózattal, melynek fókuszja Budapest.

Az autóiipari, elektronikai- és logisztikai cégek fejlesztései és a budapesti logisztikai ingatlanpiac telítettsége vidék felé helyezi az új ipari ingatlanok kínálatának súlypontját. Vidéken leginkább az M1-es, M3-as és az M5-ös autópálya nyomvonala és környezete a legnépszerűbb lokáció. Budapest mellett, ahol több mint 2 millió négyzetméter ipari ingatlan található, jelentős piaccá vált Tataháza, Győr, Székesfehérvár és Nyíregyháza. A teljes magyarországi ipari ingatlanállomány meghaladja a 8 millió négyzetmétert. Érdemes azonban megjegyezni, hogy vidéken általában saját maguknak építtetnek a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által épített épületek aránya ott mindössze 10%.

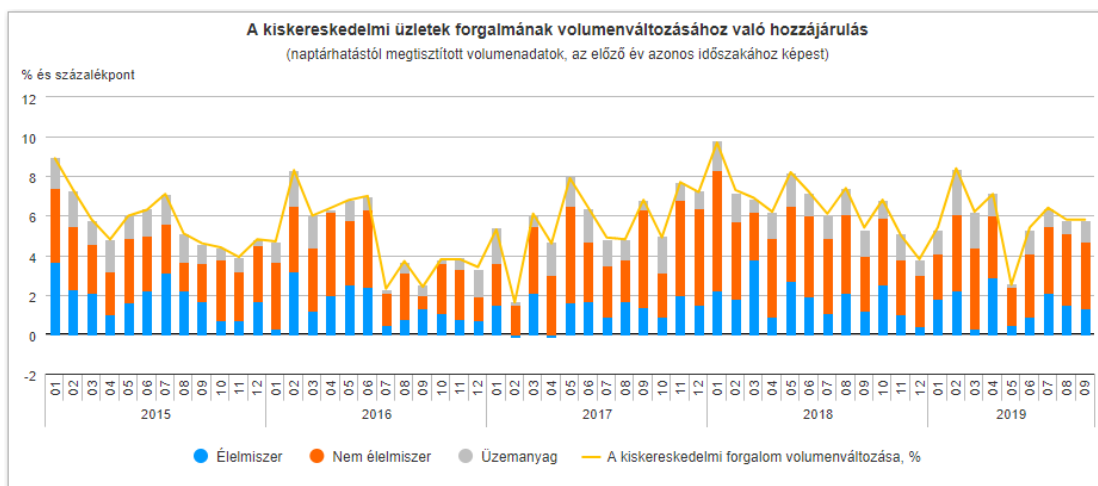
Az átlagos üresedési ráta tovább csökkent 2019 harmadik negyedévében, újabb rekordot döntve, 1,9%-on áll. A negyedév végén összesen 42.000 m<sup>2</sup> üres terület található, melynek 60%-a ipari ingatlanokhoz kapcsolódó irodaterület. Raktárak tekintetében még ennél is alacsonyabb, 1% az üresen álló területek aránya, átlag 3.000 m<sup>2</sup>-es üres területtel. A bérleti díjak tekintetében további emelkedés volt tapasztalható az elmúlt 12 hónapban, ugyanakkor a trendet jelző épületek listája egyre szűkebb. A harmadik negyedév végén tapasztalható bérleti díj színvonalat a kivitelezési költségek növekedése hajtja. A meglévő big-box ingatlanok esetében €4,7, az új fejlesztések tekintetében €4,75-4,9/m<sup>2</sup>/hónap kínálati bérleti díjak az irányadók, ugyanakkor az új fejlesztések száma rendkívül csekély.



### A kereskedelmi (retail) ingatlanok piaca

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





**Forrás: KSH Gyorstájékoztató, Kiskereskedelem, 2019. szeptember**

A KSH szerint 2018-ban a kiskereskedelmi forgalom 6,0 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit. 2019 szeptemberében a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene 6,3%-kal (naptárhatás megtisztítva 5,8%-kal) haladta meg az előző év azonos időszakának forgalmát. 2014 óta folyamatos a kiskereskedelmi forgalom növekedése, melyben az élelmiszer és napi fogyasztási cikk forgalma jóval szerényebb mértékben emelkedett, mint a tartós fogyasztási cikkeké, ami a fogyasztói bizalom kifejezetten magas szintjét jelzi.

2018-ban a rekord szintű foglalkoztatottság és a reálbér-növekedés segítette a kiskereskedelem növekedését. 2019-ben pozitívak a várakozások: a munkaerőhiány fokozódása miatt továbbra is reálbér-növekedés várható, így 6 százalékos meghaladó kiskereskedelmi forgalombővülés várható.

A budapesti kiskereskedelmi állomány mérete jelenleg 977 000 m<sup>2</sup>. Az állomány 80%-a bevásárlóközpontokban található, 20%-a pedig retail parkokban. A kiskereskedelmi forgalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérleti díjak forgalmi adatainak növekedésében is tetten érhető. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérleti díjak kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekedni kezdett. Az erősödő kereslet azonban csak a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult (kivétel ez alól az Etele Pláza, amely a „Pláza stop” alól kivételt kapott, a fejlesztés várhatóan 2020 Q4-ben fejeződik be). Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, ennek megfelelően a bérleti díjak növekedése már 2015-ben megindult.

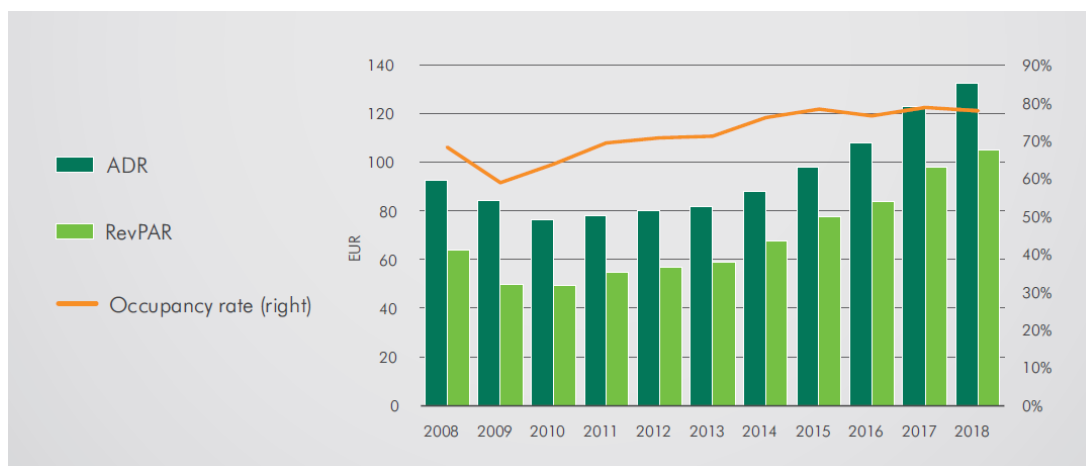
A bérleti díjak emelkedésének megindulása és a régiós összehasonlításban magas befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette a retail ingatlanok piacát, mely így Budapesten 2018-ban is volumen növekedést regisztrált a 2017-es mértékhez képest. 2019 első két negyedében ugyan a retail befektetések háttérbe szorultak, de 2019 harmadik negyedében 288 mEUR összértékű tranzakció történt az alpiacra, amivel az irodák után a második legkedveltebb befektetési szegmens volt a kiskereskedelmi ingatlanok piaca.

### Szálloda ingatlanok piaca

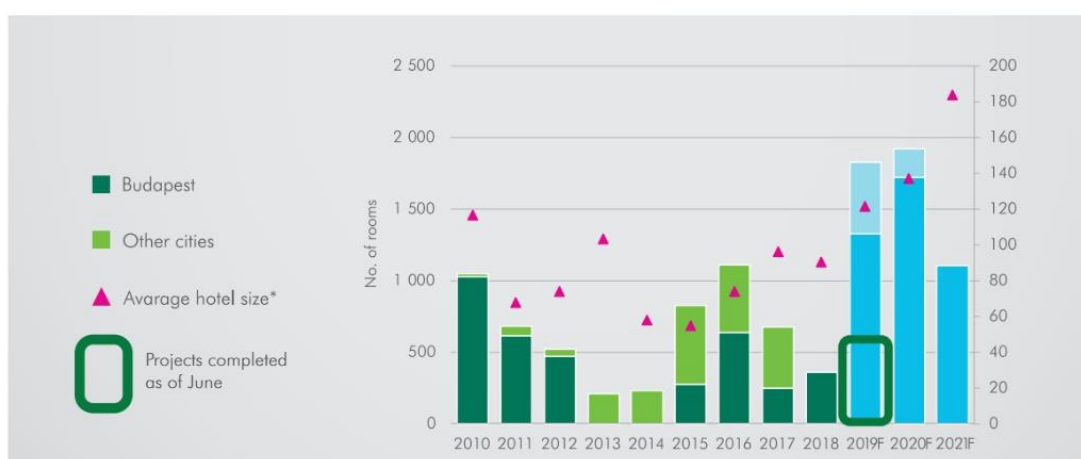
Bár hagyományosan az első három pontban említett piacok alkotják a WING Csoport legfőbb célpiacait, a WING Csoport rendelkezik szálloda fejlesztési tapasztalattal is, továbbá 2019 őszén elindította a szállodai üzletágát. Budapest egyre inkább javuló turisztikai megítélése alapján a következő években is várható a fokozódó befektetői érdeklődés a szálloda ingatlanok piacán.

A 2018-as turisztikai mutatók Budapest pozíciójának erősödését támasztják alá. A főváros légitforgalmát irányító Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér forgalma 13,5%-kal (14,9 millió induló és érkező utas) a Budapesten magyar vendégek által eltöltött vendégéjszakák száma 14,9%-kal (országosan szinten 4,3%-kal) nőtt 2017-hez képest. 2019-ben további növekedés várható a repülőtér forgalmát illetően.

2014-től érezhető a fellendülés a szállodák működésében. Mind az átlagos napi szobaárak (ADR), mind a kiadható szobára eső bevétel (RevPAR) mutatója folyamatos emelkedést mutat az elmúlt években. 2019-ben továbbra is a magyar fővárosban a legmagasabb az átlagos szobaár (146 EUR) Bécs után, ennek ellenére a szállodák átlagosan 75%-os kihasználtsággal működtek. 2019 első félévében Budapesten összesen 4 hotel nyílt meg 590 szobával, illetve további 12 hotel (1.400 szoba) átadása várható 2019 végéig. A folyamatban lévő és tervezett fejlesztések során összesen 3.000 további szoba épülhet, melyek 85%-a Budapesten lesz.



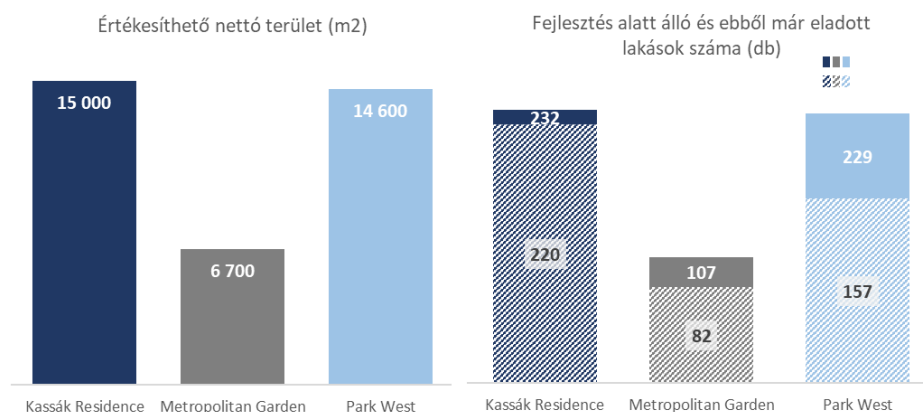
Forrás: CBRE - The View 2018-2019, HotStat



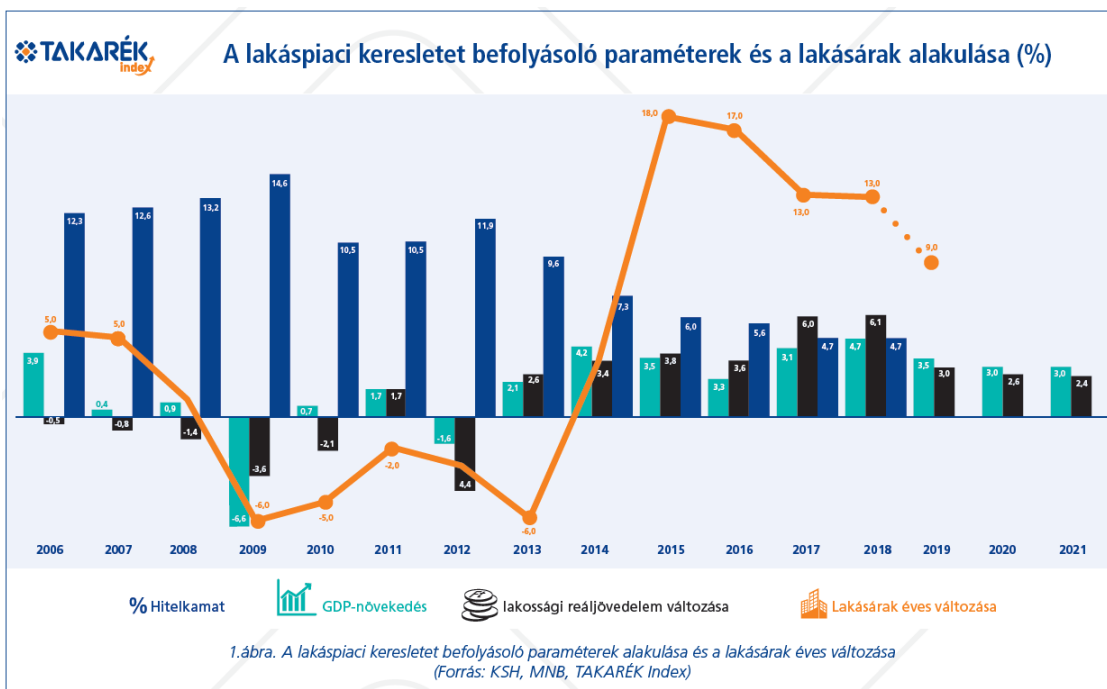
Forrás: CBRE - The View 2019-2020, HotStat

## Lakáspiac

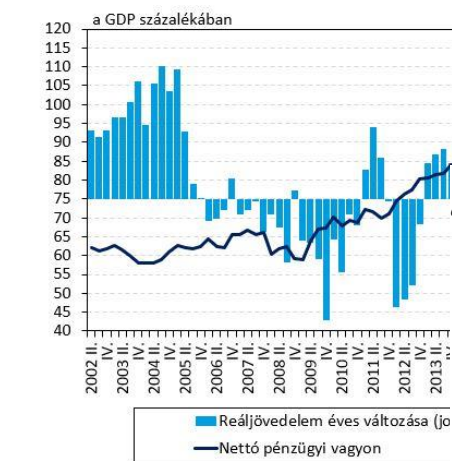
A már megismert célpiacokon túl a WING Csoport mindig nyitott az új lehetőségekre, amennyiben azok megfelelő potenciállal rendelkeznek. A lakáspiacon megfigyelhető rendkívül kedvező folyamatok és a gazdasági környezet arra ösztönözte a cégcsoportot, hogy kihasználja az ebből származó lehetőségeket. Ennek eredményeként 2017 végén a WING csoport üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette, melynek eddigi eredményeit az alábbi diagram mutatja:



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



#### Lakossági reáljövedelem és pénzügyi vagyon (megtakarítás) alakulása 2002-2019 között

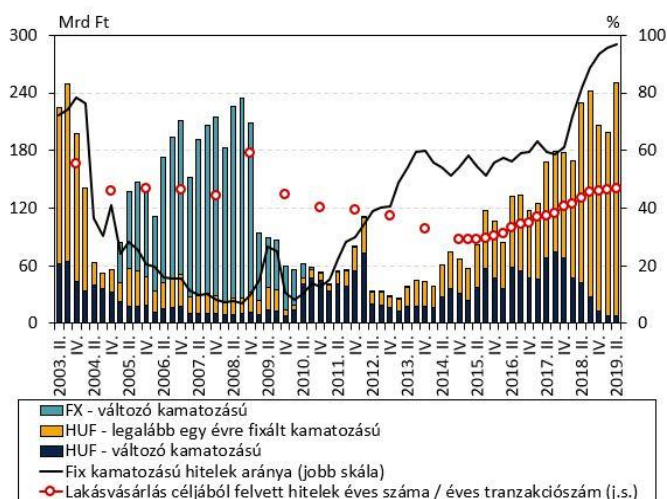


döntéseit meghatározó jövedelmi kilátások érdemben javultak. A fogyasztás dinamikája továbbra is mérsékeltebb a lakossági reáljövedelmek bővülési üteménél, ami a háztartások lakásépítési és lakásfelújítási terveihez kötődő elótakarékoskodással és az egyre nagyobb volumenű lakossági beruházásokkal magyarázható.

A lakáspiaci folyamatok A lakáspiaci folyamatok leginkább a háztartások jövedelmi helyzetével mozognak párhuzamosan.

A megtakarítások emelkedése nyomán a lakosság pénzügyi vagyona historikusan magas szintre emelkedett. Mindezek eredményeként a háztartások beruházási

#### Új lakáscélú hitelszerződések volumene kamatozás és denomináció szerint (Forrás: MNB)

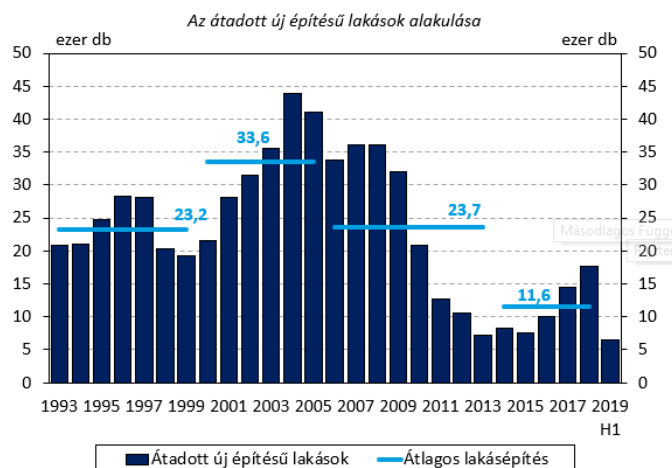
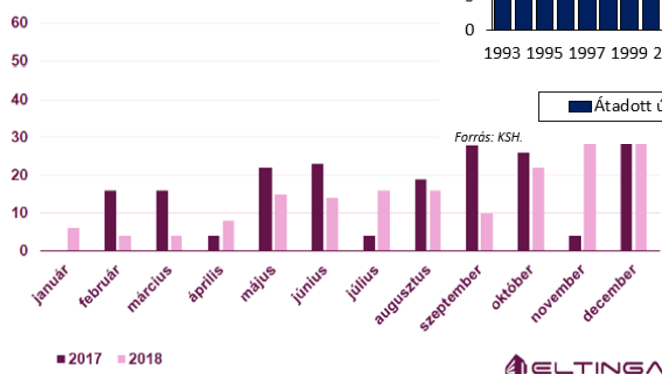


A lakáspiac szempontjából fontosnak számító finanszírozási környezet is kedvezően alakul, a bankok szívesen hiteleznek. A hitelezés szerepének erősödése a lakáspiacon a hitelből vett lakások számában is tetten érhető: míg 2015-ben a lakáspiaci tranzakcióknak csak mintegy harmadához kapcsolódott hitelfelvétel, ez 2017 végére már 40 százalék fölé emelkedett, 2019 második negyedévében pedig már a vásárlások 47 százalékát finanszírozták hitelből. Míg az előző hitelciklusban a deviza alapú és változó kamatozású hitelek tették ki a kibocsátás döntő részét, jelenleg gyakorlatilag kizárólag forintban zajlik a hitelezés, és a fix kamatozású hitelek részaránya emelkedik.



A kedvező keresleti feltételekkel párhuzamosan a lakáspiaci kínálat egyre erőteljesebben reagál az új lakások iránti kereslet tartós élénkülésére, így a lakásépítések érdemi bővülését figyelhető meg a hazai lakáspiacon. A hazai lakáspiac 2013. évi mélypontját követően a lakásépítések felfutását tapasztalható. Azóta az újonnan épült lakások egyre dinamikusabb bővülése látható. Az újlakásépítések száma azonban továbbra is elmarad a 2000-es években elindult lakáspiaci ciklus – 2000 és 2005 közötti – átlagos értékétől. Ezen időszak alatt átlagosan közel 33 ezer új lakás épült évente, és e ciklus felfutását megelőzően, az 1990-es években is 20 ezer darab lakás felett volt az évente átadott új építésű lakások átlagos száma.

Építési engedélyezési eljárások száma B1  
(Forrás: Eltinga)



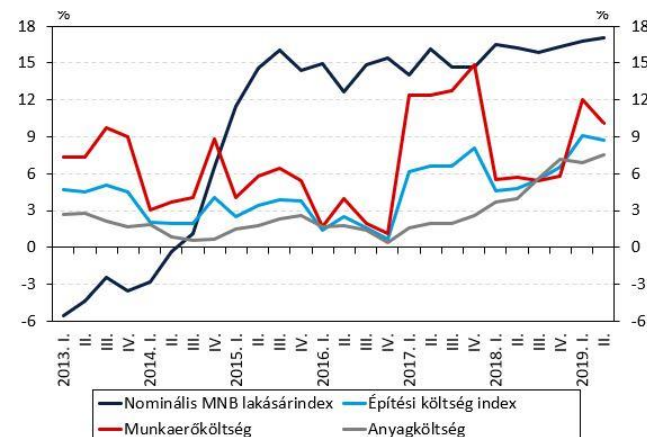
Míg 2018 első felében éves alapon a kiadott építési engedélykérlek száma már csökkent Budapesten, addig a novemberi ÁFA szabályozás hatására az új lakóingatlanok építésére vonatkozó engedélykérlek darabszáma megugrott 2018 végén, amely jól tükrözi a piaci szereplők aktivizálódását. Ennek

hatására 2019-ben várható az új kínálat tetőzése, 2020-tól azonban visszaesés várható.

A fejlesztési lendület fenntartásának több tényező is korlátozó hatással lehet. Bár a kereslet megfelelő mértékű és finanszírozási környezet is a fejlesztőknek kedvező, a magas bérdinamika következtében 2018-ban jelentős mértékben emelkedett a lakásépítések munkaerőköltsége, ami hozzájárult az építési költségek dinamikus emelkedéséhez.

Az idei év során azonban fennmaradt a lakásárak magas árdinamikája, miközben az építési költségek emelkedése lassulhatott, ami új lendületet adhat a lakásfejlesztői kedvnek és így a lakásépítések folytatódásának. Előre tekintve az erős bérdinamika, a nehezen elérhető szakképzett munkaerő, illetve az építőanyagok esetében megfigyelhető áremelkedés együttesen mérsékelheti a fejlesztők profitabilitását, ugyanis a kínálati oldal alkalmazkodása a lakásárak emelkedésének lassulásához vezethet.

A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves növekedése, 2013-2018



Forrás: KSH

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

### Ingatlanfejlesztési piac

A WING Csoport 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 háttérű, profi versenytárs hagyta el a WING Csoport piacait. Ezek mellett ugyanakkor sok kisebb magyar vállalkozás szüntette be tevékenységét részben hasonló okokból, részben tőkeforrásai elapadása miatt.

Köszönhetően tőkeerejének, szakértelmének, kitartó erőfeszítéseinek és a banki hitelezőivel megőrzött kiváló kapcsolatainak, a WING Csoport a válság évei során is, bár visszafogott tempóban, de sikeresen tudta folytatni alaptevékenységeit. Közben 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 versenyhelyezete, 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 üzemeltetője 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.) komoly fejlesztési tevékenységet végez minden ingatlanszegmensben.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a fentiekhez hasonlóan alakult a WING Csoport versenyhelyezete. 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.).

A Kibocsátó megítélése szerint a WING Csoport az egyik jelentős szereplője a Budapesti iroda-ingatlanfejlesztési piacnak. A Kibocsátó jellemzően minden évben rendelkezik legalább egy olyan projekttel, amely a budapesti ingatlanpiac tekintetében jelentős méretűnek tekinthető. 2017-ben ilyen projekt volt az Ericsson székház és az Ibis Styles Airport hotel átadása, 2018-ban a Siemens - irodaház Campus (1143 Budapest, Gizella út 39-57) megvásárlása, vagy a Telekom székház befejezése, 2019-ben pedig a Infopark B, C, I jelű épületeinek és a „Szerémi” irodaházak megvásárlása, majd újrapozicionálása és bérbeadása.

A Jones Lang LaSalle IP, Inc. (székhely: 200 East Randolph Drive Chicago, Illinois 60601) által kiadott, JLL Budapest City Report Q4 2018 kiadványa szerint, a 2018. év főbb befektetési tranzakciói között, iroda/raktár szegmensben a Siemens - irodaház Campus az ötödik legnagyobb tranzakció volt.

A Jones Lang LaSalle IP, Inc. által kiadott, JLL Budapest, Office Market Overview Q4 2018 kiadványa szerint, a 2018. évben befejezett épületek között a Telekom székház projekt volt a legnagyobb alapterületű projekt.

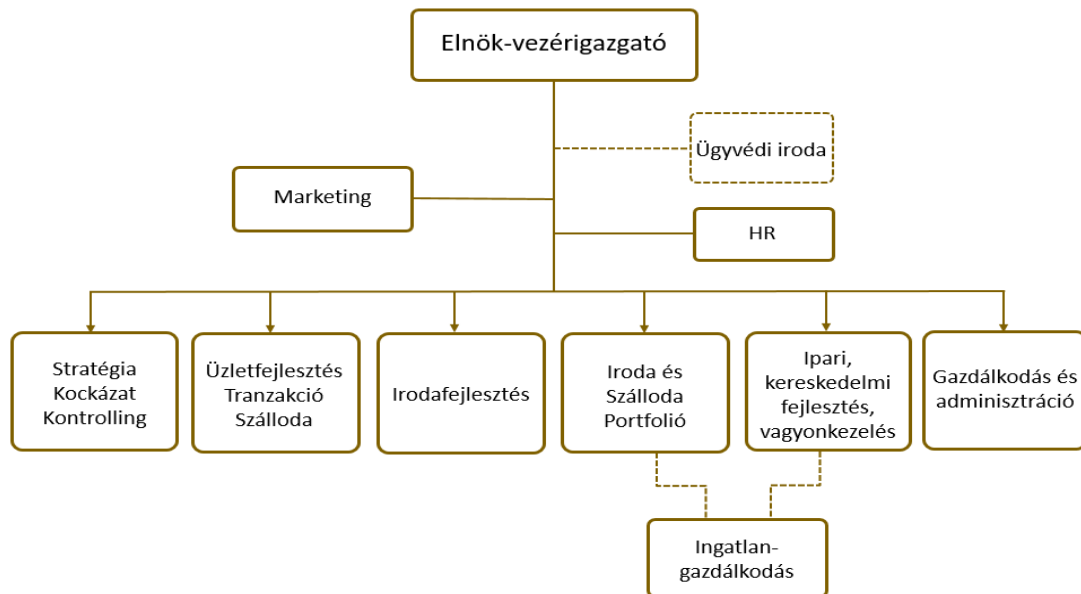
Ezen kiadványokban megjelennek a WING Csoport további versenytársai (így többek között a Bischoff Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1117 Budapest, Fehérvári út 50-52.), CPI Hungary Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park. 3. torony. ép. 4. em.), Infogroup Csoport (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.), Fit-out Kft. (székhely: 1139 Budapest, Lomb utca 37-39.), OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. az alapkezelő által kezelt alapokon keresztül (székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.), OPTIMA Befektetési Alapkezelő Zrt. az alapkezelő által kezelt alapokon keresztül (székhely: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.), Robert Bosch Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 104.), Codic Hungary Kft. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. B. ép. 13. em.), TriGranit Fejlesztési Kft./Revetas (székhely: 1132 Budapest, Váci út 30.), MOL Csoport (székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.) és a Horizon Development Kft. (1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.), illetve az azok által vitt egyes főbb – a budapesti ingatlanfejlesztések piacát érintő – projektek is.

### **Ingatlanbefektetési piac**

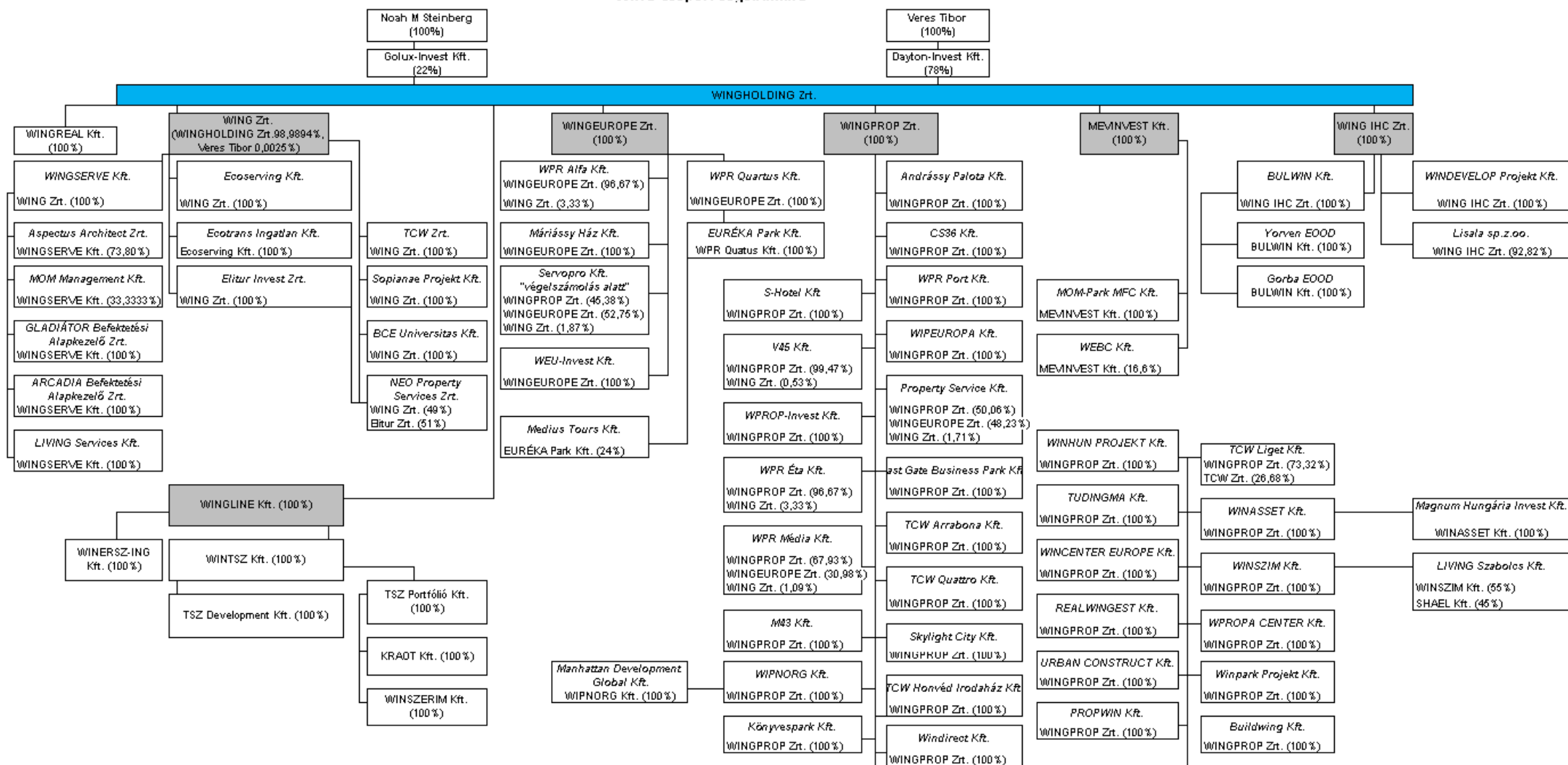
Az ingatlanbefektetési piac természetéből fogva, azaz alacsony belépési korlátai miatt, folyamatosan nyitva áll új szereplők belépésére, illetve a régiek újraaktivizálódására. Az elmúlt években a magyar állam az MNV Zrt-n (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) és az MNB-n keresztül aktív szereplője lett ennek a piacnak. A legnagyobb magyar ingatlanalapok (Erste, OTP, Diófa) szintén komoly befektetési munkát tudhatnak hátuk mögött. Velük ellentétben a külföldi befektetők kör még csak részben tudta aktivizálni magát. 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.

## 6. Szervezeti felépítés

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



**6.1. A Kibocsátó vállalatcsoportjának és a Kibocsátó vállalatcsoporton belüli pozíciójának bemutatása**  
**WING csoport cégstruktúra**



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

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

## 6.2. A Kibocsátó érdekeltségei

A Kibocsátó a WING Csoporton belüli az alábbi szervezetektől függ:

Nincs ilyen szervezet.

A Kibocsátó az alábbi Leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel:

| Társaság megnevezése és székhelye              | Székhely                             | Kibocsátó részesedésének típusa | A Kibocsátó tulajdoni hányada |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Andrássy Palota Kft.                           | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.            | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Aspectus Architect Zrt.                        | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetett                       | 73,80%                        |
| Aurora Ingatlan Befektetési Alap               | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| BCE Universitas Kft.                           | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Boreasz Ingatlan Befektetési Alap              | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetett                       | 100%                          |
| Bulwin Kft.                                    | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| BUILDWING Kft.                                 | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| CS36 Kft.                                      | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| East Gate Business Park Kft.                   | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| ECOSERWING Kft.                                | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Ecotrans Ingatlan Kft.                         | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Elitur Invest Zrt.                             | 1124 Budapest, Lejtő utca 17. A. ép. | közvetlen                       | 100%                          |
| EURÉKA Park Kft.                               | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.          | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Gladiátor I Ingatlan Befektetési Alap          | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Gladiátor II Ingatlan Befektetési Alap         | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Gladiátor III Ingatlan Befektetési Alap        | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Gladiátor V Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |
| Gladiátor VI Ingatlan Befektetési Alap         | 1095 Budapest, Máriássy u. 7.        | közvetlen                       | 100%                          |

|                                              |                                                  |           |        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|--------|
| KÖNYVESPARK Kft.                             | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| KRAOT Kft.                                   | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| Lisala sp.z.oo.                              | 00-582 Varsó Al.<br>Jana Chrystiana<br>Szucha 6. | közvetlen | 92,82% |
| Living I Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap  | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| Living II Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| LIVING-Service Kft.                          | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| LIVING-Szabolcs Kft.                         | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetett | 100%   |
| M43 Kft.                                     | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| Magnum Hungaria Invest Kft.                  | 1032 Budapest,<br>Bécsi út 154.                  | közvetlen | 100%   |
| Manhattan Development Global Kft.            | 1032 Budapest,<br>Bécsi út 154.                  | közvetlen | 100%   |
| Máriássy Ház Kft.                            | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| Medius Tours Kft.                            | 1025 Budapest,<br>Kavics utca 8. F.              | közvetett | 24%    |
| MEVINVEST Kft.                               | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| MOM-MANAGEMENT Kft.                          | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetett | 33,33% |
| MOM-Park MFC Kft.                            | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetett | 100%   |
| NEO Property Services Zrt.                   | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetett | 100%   |
| Property Service Kft.                        | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| PROPWIN Kft.                                 | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| REALWINGEST Kft.                             | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| Servopro Kft. „v.a.”                         | 1044 Budapest,<br>Váci út 123/A.                 | közvetett | 100%   |
| S-Hotel Kft.                                 | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| Skylight City Kft.                           | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| Sopianae Projekt Kft.                        | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| TCW Arrabona Kft.                            | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |
| TCW Honvéd Irodaház Kft.                     | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                 | közvetlen | 100%   |

|                            |                                  |           |        |
|----------------------------|----------------------------------|-----------|--------|
| TCW Liget Kft.             | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| TCW Quattro Kft.           | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| TCW Zrt.                   | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| TSZ Development Kft.       | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| TSZ PORTFOLIO Kft.         | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| TUDINGMA Kft.              | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| URBAN CONSTRUCT Kft.       | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| V45 Kft.                   | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WEBC Ingatlan Beruházó Kft | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetett | 16,60% |
| WEU-Invest Kft.            | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINASSET Kft.              | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINCENTER EUROPE Kft.      | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINDEVELOP Kft.            | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINDIRECT Kft.             | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINERSZ-ING Kft.           | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WING IHC Zrt.              | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WING Zrt.                  | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 96,85% |
| WINGEUROPE Kft.            | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINGLINE Kft.              | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINGPROP Zrt.              | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINGREAL Kft.              | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINGSERVE Kft.             | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINHUN PROJEKT Kft.        | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINPARK PROJEKT Kft.       | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |
| WINSZERIM Kft.             | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100%   |

|                    |                                  |           |      |
|--------------------|----------------------------------|-----------|------|
| WINSZIM Kft.       | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |
| WINTSZ Kft.        | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |
| WIPEUROPA Kft.     | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |
| WIPNORG Kft.       | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |
| WPR Alfa Kft.      | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetett | 100% |
| WPR Éta Kft.       | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |
| WPR Média Kft.     | 1033 Budapest,<br>Husztí út 44.  | közvetett | 100% |
| WPR Port Kft.      | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |
| WPR Quartus Kft.   | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |
| WPROPA CENTER Kft. | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |
| WPROP-Invest Kft.  | 1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7. | közvetlen | 100% |

A Kibocsátó egyéb társaságokban nem rendelkezik részesedéssel.

## 7. Trendek

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

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

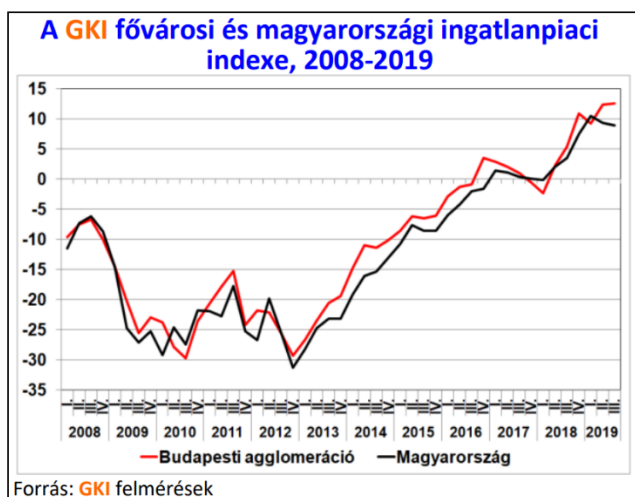
### Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése

*Az Alaptájékoztató jelen pontja nyilvános piaci információk, elsősorban a GKI 2019. júliusi felméréseinek 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. Bár ez a trend 2018 elején megtörni látszik, a jelenlegi kilátások összességében még mindig rég látott derülést tükröznek, bár az egyes piaci szegmensek fejlődési pályái között vannak különbségek.

A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlanl foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 112 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1097 vállalat válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci index egy számba sűríti az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiac) következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiaci kilátásokról.





### Építési telekpiac: stabilizálódás

A telekpiaci kilátások 2016 és 2018 közepe között egy viszonylag szűk sávban mozogtak, majd 2018 második felében jellemzően romlottak. 2019 elejétől a telekpiac stabilizálódására, majd a GKI 2019. júliusi felmérésének eredményei alapján további élénkülésre lehet számítani.

### Lakáspiac: folytatódó áremelkedés

2018 első feléve során folytatódott a hazai lakáspiac élénkülése, ami a lakások dinamikus emelkedése mellett az adásvételek számának növekedésében is megmutatkozott. A hazai lakások országos átlagban nominálisan 16,2 százalékkal emelkedtek éves alapon a második negyedév végén az aggregált MNB lakásárindex értékei szerint. Budapesten még nagyobb növekedés látható: 2017. év végi 15,6%-hoz képest 20,2%-ra gyorsult a lakások éves nominális növekedési üteme. Budapesten 2019-ben tetőzhetnek az újlakás-átadások, 2018-ban 7,4 ezer, 2019-ben 15,7 ezer új lakás átadása várható. 2020-tól azonban visszaeshet a kínálat a megszűnő kedvezményes áfakulcs miatt.

### Irodapiac: tartósan pozitív kilátások

Az irodák kihasználtsága Budapesten és környékén 2019. II. negyedévében enyhén emelkedett (90,6-ról 91,8%-ra), ami éves alapon stagnálást jelent. Kelet-Magyarországon az áprilisban mért 87%-os kihasználtság júliusra 83%-ra csökkent, míg Nyugat-Magyarországon az áprilisi 92%-os mutató júliusra 95%-ra nőtt. Éves alapon keleten 1 százalékpontos, nyugaton 5 százalékpontos növekedés következett be. A GKI irodapiaci indexei az előző felméréshez képest mind Budapesten, mind az ország egészére vonatkozóan hibahatáron belül változtak. Éves összevetésben 7, illetve 8 pontos növekedés következett be. Az irodabérleti díjak a következő egy évben az összes körzetben 2-5% körül emelkedhetnek.

### Retail-piac: a vidék felzárkózott

A budapesti piacon 2018 októberében a kilátások jelentős emelkedése következett be. A magyar kiskereskedelmi üzlethálózat alapterülete hetedik éve folyamatosan csökken. 2011 óta mindössze 4 új bevásárlóközpontot adtak át. A forgalmi adatok az elmúlt években dinamikus bővülést jeleztek és a várható kilátások is kedvezőek. A nagyobb bevásárlóközpontokban gyakorlatilag elfogytak az üres (kiadható) területek. A fővárosi üzlethelyiség-piaci index 4 ponttal nőtt az előző negyedévhez képest, míg az országos index 3 ponttal emelkedett. Mindkét index historikus csúcsra jutott.

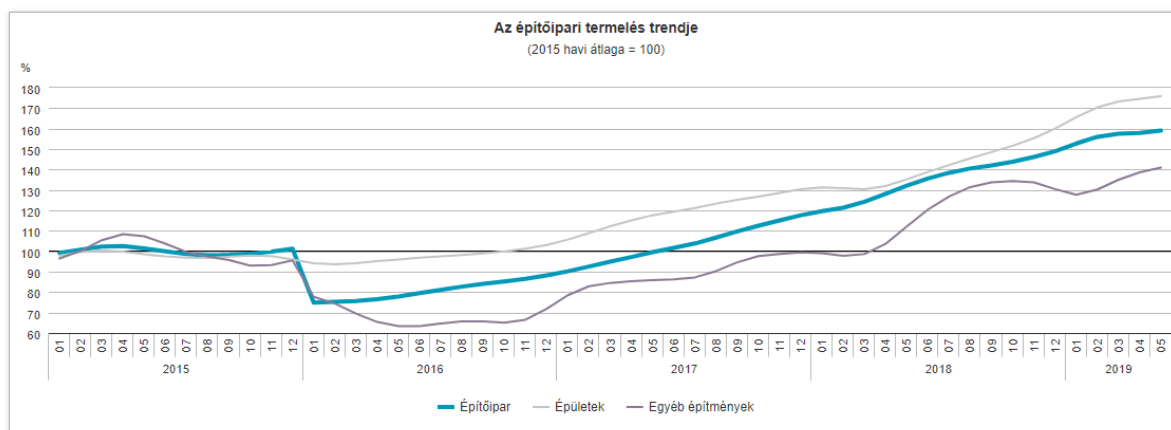
### Logisztikai ingatlanpiac: a fővárosban és környékén negatív korrekció

A gazdasági növekedés üteme 2018-ban csúcsra ért, ami egyértelműen kedvező keresleti háttérrel jelent a logisztikai ingatlanpiac számára. A GKI fővárosi raktárpiaci indexe az előző felméréshez képest 5 ponttal csökkent, míg az ország egészére vonatkozó index csak hibahatáron belül változott. Éves összevetésben az előbbi jelzőszám 6, az utóbbi 8 pontos emelkedést jelez. A bérleti díjakra vonatkozó kilátások terén nem történt lényeges változás, a következő 12 hónapban e téren 2-3%-os emelkedés várható.

## **Az ingatlanfejlesztési tevékenység**

### Az építőipari termelés alakulása

2019 májusában az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 26,3%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. Mindkét építményfőcsoport termelése nőtt: az épületeké 27,0%-kal, az egyéb építményeké 25,7%-kal. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 0,6%-kal csökkent az előző havihoz mérten.



Forrás: KSH Gyorstájékoztató, Építőipar, 2019. február

Az építőipari tevékenység fentebb bemutatott, két éve tartó növekedése oda vezetett, hogy a meglévő kapacitások teljes kihasználtság mellett működnek, sőt, a lakáspiacon tapasztalható igen komoly fejlesztési tevékenység hatásaként korlátként jelenik meg a szakemberhiány az építőiparban. Mindemellett a vállalási árak, illetve határidők magas szintjével is számolni kell.

### Az ingatlanbefektetések alakulása

A Colliers 2019 első félévére vonatkozó befektetési jelentése alapján a 2019 első félévi tranzakciós aktivitás a kereskedelmi ingatlan piacon igen erős volt, elérte az 569 millió eurót, ami több, mint 30%-os növekedést jelent a befektetői aktivitásban összehasonlítva 2018 azonos időszakával.

Mind a hazai befektetési alapok erős kereslete, mind az új külföldi befektetők megjelenése, továbbá a kedvező finanszírozási feltételek hozzájárulnak a befektetési piac erős fundamentumaihoz.

2019 első félévében az egyedi jelentősebb irodaház és hotel értékesítések adták a volumen jelentős részét. A Colliers által regisztrált átlagos ügyletméretméret az első féléve során 27 millió euró volt, ami kissé alacsonyabb a 2018-ban regisztrált 34 millió eurónál.

Budapest egy erősebb tőke felértékelődést tapasztalhatott meg 2018 és 2019 első félévében az intenzív hozam csökkenésnek és bérleti díjak növekedésének köszönhetően. Budapesten jelentősebb hozamcsökkenés volt tapasztalható, mint a régióban akár Varsóban vagy Prágában.

2019 első félévében a teljes befektetési volumenből az iroda szektor 51%-ot tett ki, amelyet a hotel szektor követett a második helyen 22%-al, míg ebben az időszakban a kiskereskedelmi szektor csak 11%-ot tett ki.

### 8. Nyereség-előrejelzés vagy -becslés

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

### 9. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek

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

##### Igazgatóság:

| Név                | Beosztás         |
|--------------------|------------------|
| Noah M. Steinberg  | igazgatósági tag |
| Veres Tibor        | igazgatósági tag |
| Müllner Zsolt      | igazgatósági tag |
| Szücs Ferenc Gyula | igazgatósági tag |

Az Igazgatóság tagjainak üzleti elérhetősége: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.

##### Noah M. Steinberg

Jelenleg a Kibocsátó Igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); a BULWIN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság (2017.04.25. óta); a GOLUX-Invest Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.10.15. óta); a

MEVINVEST Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.05.27. óta), a MOM-MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.11.12. óta), a MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.07.31. óta); a NEO Property and Facility Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2017.04.24. óta); a TSZ PORTFOLIO Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.28. óta); a WEBC Ingatlan Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.31. 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 IHC Ingatlanberuházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2017.04.21.); 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 Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.21. óta); a WINGPROP Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2009.10.30. óta); a WINTSZ Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.24. óta), az ALTEO Energiaszolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.04.24.); a GRABOPLAST Padlógyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2016.05.02. óta); Lisala sp. z o.o. (Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-528, Warsaw, Poland) igazgatóságának alelnöke és az ECHO Investment SA (Aleja Solidarności 36, 25-323 Kielce) felügyelőbizottságának elnöke 2020. január 9-vel kezdődően.

#### **Veres Tibor**

Az elmúlt öt évben volt 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).

Jelenleg a Kibocsátó Igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); a DAKRON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2009.10.12. óta); a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2009.10.12. óta); a GRABOPLAST Padlógyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2012.12.31. óta); a WALLIS ASSET MANAGEMENT Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2010.02.01. óta); a WALLIS PORTFOLIO Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2009.09.28. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta); az Angol Holding Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2019.01.28. óta). Lisala sp. z o.o. (Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-528, Warsaw, Poland) igazgatóságának elnöke és az ECHO Investment SA (Aleja Solidarności 36, 25-323 Kielce) felügyelőbizottságának alelnöke 2020. január 9-vel kezdődően.

#### **Müllner Zsolt**

Az elmúlt öt évben volt az InVenturio Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2015.02.20-ig); a MILTON Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóság tagja (2016.10.20); az Unique-Rent Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2016.04-ig).

Jelenleg a Kibocsátó 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 HOLDING Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2011.12.31. óta); a PERION Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2013.04.17. 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), a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.03.29. óta); a Nyírhouse Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2018.04.23. óta); Pra Holding Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.11.11. óta).

#### **Szűcs Ferenc**

Az elmúlt öt évben volt az ESTON International Ingatlanfinanszírozó 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 Tállya Bor Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2019.02.04-ig); WPR Omega Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.07.15-ig).

Jelenleg a Kibocsátó 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 Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.12.23. 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 WEU-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.02. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta); a WINGREAL Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.09. óta); a WINGSERVE Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.09. óta); a WPR Éta Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2007.03.19. óta); a WPROP-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.02. óta); az ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.05.02. óta); a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.03.29.); a Property Service Üzemeltető Korlátolt Felelősségű

Társaság ügyvezetője (2017.12.15. óta); a Servopro Korlátolt Felelősségű Társaság „végelszámolás alatt” végelszámolója (2019.01.01. óta); az Elitur Invest Zrt. vezérigazgatója (2020.01.01. óta).

#### **Felügyelőbizottság:**

| <b>Név</b>               | <b>Beosztás</b>                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Ónódy Tamás              | Felügyelőbizottság tagja           |
| dr. Kuncsik-Tóth Melinda | Felügyelőbizottság független tagja |
| Zelles Sándor            | Felügyelőbizottság független tagja |
| Pónus Ferenc             | Felügyelőbizottság független tagja |
| Gerő János               | Felügyelőbizottság tagja           |

A Felügyelőbizottság tagjainak üzleti elérhetősége: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.

#### **Ónódy Tamás**

Az elmúlt öt évben volt a MILTON Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2016.10.20-ig).

Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja (2009.11.26. óta); a MILTON Finanszírozási 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), az ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2019.03.08. 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 ügyvédként egészségügyi szolgáltató cégcsoport működéséért, befektetéseiért felelős általános jogi tanácsadó. Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja (2016.05.25. óta).

#### **Pónus Ferenc**

Az elmúlt öt évben volt MONICOMP Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2015.05.31.). Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja (2017. 03.31. óta).

#### **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.

Az elmúlt öt évben volt a felügyelőbizottságának tagja Integrator Company Team Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1124 Budapest, Apor Vilmos tér 11-12; cégjegyzékszám: 01-10-048743) (2016.11.30.); Pure Investment Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1124 Budapest, Apor Vilmos tér 11-12; cégjegyzékszám: 01-09-276998) tagja volt (2016.12.10.).

Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja (2016.05.25. óta); az Átrium Apartmanok Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2017.04.20. óta); az Europroperty Ingatlanalapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottsági tag (2017.12.20. óta); a KÉK-DUNA LAKÓPARK Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2015.09.20. óta); a Pure Investment Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.02.02. óta); a Stockton Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója és tagja (2017.12.28. óta); a VPP Magyarország Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2017.12.20. óta); a CHP Energia Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2018.12.14. óta)

#### **Gerő János**

Az elmúlt öt évben volt az ANDRÁSSY PALOTA Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.07.10-ig); DUNA PASSAGE Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

ügyvezetője (2014.05.27-ig); az ESTON International Ingatlantanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatósági tag (2015.08.14-ig); a Market Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Igazgatósági tag (2014.11.10-ig); a MARKET International Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatósági tagja (2014.11.10-ig); MEVINVEST Kft. ügyvezetője (2015.05.27-ig); a Skylight City Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.04.27-ig); a TCW Liget Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.04.27-ig); az Unione-Clark Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.05.27-ig); a WPR MÉDIA Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.05.27-ig); a TÁBLÁS PROJEKT Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.12.15-ig); az URBAN CONSTRUCT Építésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2018.04.24-ig); a WPR PORT Építésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2018.04.24-ig).

Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának a tagja (2018. március 26. óta), a "CATASTRA Ingatlantanácsadó, Befektető, Fejlesztő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság" ügyvezetője (1999.11.16. óta); az ANGOL PROPERTY Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.12.11. óta); az EURÉKA PARK Hotel, Wellness, Konferencia és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2013.09.01. óta); a KRAOT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.29. óta); a KUCKÓ MAGÁNÓVODA Szolgáltató és Oktató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2010.07.25. óta); a SOPIANAE-PROJEKT Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.12.01. óta); a NEO Property Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.04.24. óta); a TUDINGMA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.29. óta); a V45 Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.06.14. óta); a WINASSET Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.07.25. óta); a WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.04.03. óta); a WINDEVELOP PROJEKT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.08.08. óta); a WINDIRECT Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.05.06. óta); a WINHUN PROJEKT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.04.06. óta); a WINPARK PROJEKT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.08.08. óta); a WINSZERIM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.29. óta); a WINSZIM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2018.02.20. óta); a WIPNORG Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.11.29. óta); a WPR QUARTUS Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2008.01.14. óta); a WPROPA CENTER Kft. ügyvezetője (2018.04.24. óta); a PROWIN Kft. ügyvezetője (2019.02.15. óta); a BUILDWING Kft ügyvezetője (2019.04.23. óta).

## 9.2. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjainak összeférhetetlensége

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

## 10. Főrésztvényesek

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

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

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

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

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

### 11.1. Múltbeli pénzügyi információk

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

##### Eredménykimutatás

A WING Csoport 2018. évi auditált konszolidált eredménykimutatásának adatai az alábbiak: (adatok ezer Ft-ban)

|                                                                   | 2018              | 2017             | változás         | változás      |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>Folytatódó tevékenységek</b>                                   |                   |                  |                  |               |
| Befektetésből származó bevétel                                    | 29 377 492        | 13 613 438       | 15 764 054       | 115,8%        |
| Árbevétel                                                         | 5 021 164         | 2 952 450        | 2 068 714        | 70,1%         |
|                                                                   | -4 595            |                  |                  |               |
| <b>Egyéb bevételek és ráfordítások</b>                            | 591               | -947 456         | -3 648 135       | 385,0%        |
| Anyagköltség és közvetített szolgáltatások                        | -2 919 670        | -2 932 812       | 13 142           | -0,4%         |
| Értékcsökkenés és amortizáció                                     | -5 366 784        | -3 061 370       | -2 305 414       | 75,3%         |
| Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások              | -2 067 508        | -823 898         | -1 243 610       | 150,9%        |
| Finanszírozási költségek (nettó)                                  | -3 399 415        | -2 492 576       | -906 839         | 36,4%         |
| Igénybevett szolgáltatások                                        | -2 561 892        | -1 663 351       | -898 541         | 54,0%         |
| Egyéb költségek                                                   | -642 676          | -187 738         | -454 938         | 242,3%        |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből                     | 565 232           | 829 942          | -264 710         | -31,9%        |
| Társult vállalkozás értékesítésének eredménye                     | -275 593          | 0                | -275 593         | 0,0%          |
| <b>Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b> | <b>13 134 759</b> | <b>5 286 629</b> | <b>7 848 130</b> | <b>148,5%</b> |
| Nem realizált árfolyamkülönbözet                                  | -1 402 275        | 34 379           | -1 436 654       | -4178,9%      |
| Adózás előtti eredmény                                            | 11 732 484        | 5 321 008        | 6 411 476        | 120,5%        |
| Jövedelemadó                                                      | -536 688          | -236 170         | -300 518         | 127,2%        |
| Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből                     | 11 195 796        | 5 084 838        | 6 110 958        | 120,2%        |
| <b>Megszűnt tevékenységek</b>                                     |                   |                  |                  |               |
| Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységekből                       | 0                 | 0                | 0                | 0,0%          |
| <b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b>                                          | <b>11 195 796</b> | <b>5 084 838</b> | <b>6 110 958</b> | <b>120,2%</b> |
| <b>Egyéb átfogó eredmény</b>                                      |                   |                  |                  |               |
| Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása             | -275 291          | 1 011 471        | -1 286 762       | -127,2%       |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve              | -250 514          | 920 438          | -1 170 952       | -127,2%       |
| <b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>                          | <b>10 945 282</b> | <b>6 005 276</b> | <b>4 940 006</b> | <b>82,3%</b>  |
| Az eredményből                                                    |                   |                  |                  |               |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész                               | 11 216 371        | 5 154 473        | 6 061 898        | 117,6%        |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész                            | -20 575           | -69 635          | 49 060           | -70,5%        |

|                                        | 11 195 796 | 5 084 838 | 6 110 958 | 120,2% |
|----------------------------------------|------------|-----------|-----------|--------|
| Az összes átfogó eredményből           |            |           |           |        |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész    | 10 965 857 | 6 074 911 | 4 890 946 | 80,5%  |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | -20 575    | -69 635   | 49 060    | -70,5% |
|                                        | 10 945 282 | 6 005 276 | 4 940 006 | 82,3%  |

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2018. pénzügyi év során 29.377.492 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (10.754.356 ezer Ft), valamint a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok értékesítésének eredményét (18.623.136 ezer Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele jelentősen, 44,2%-kal, 3.294.406 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget. Ennek oka, hogy a WING Csoport ingatlan állománya jelentősen növekedett. A befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye (18.623.136 ezer Ft) a Wepmark Kft. üzletrészei, valamint az Angyal Irodaház Kft. üzletrészei értékesítésének eredményét, a 2017. év során bemutatott összeg (6.153.488 ezer Ft) a Serverinfo Kft. üzletrészei és a WPR Nonus Kft. üzletrészei értékesítésének, valamint a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló ingatlanok értékesítésének eredményét tartalmazta.

Az árbevétel összege jelentősen, 2.068.714 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a WING Csoport tevékenységének bővülése. A 2018. év folyamán a Csoport szállodai szolgáltatásból 1.227.400 ezer Ft árbevételt, alapkezelői tevékenységből 514.634 ezer Ft árbevételt realizált. A Csoport beruházási szerződésekből összesen 2.150.674 ezer Ft (2017: 2.007.999 ezer Ft) árbevételt számolt el. A Csoport által nyújtott adminisztratív és egyéb szolgáltatásainak, valamint marketing szolgáltatásainak árbevétel növekedett (151.275 ezer Ft-tal, valamint 78.269 ezer Ft-tal), míg a tervezői, építészmérnöki szolgáltatás árbevétele elmaradt az előző évi összegtől (146.146 ezer Ft-tal).

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 13.142 ezer Ft-tal csökkent. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része a beruházási szerződésekhez kapcsolódik.

A személyi jellegű ráfordítások a létszám növekedése miatt növekedtek az előző évhez képest. A létszám bővítését a folyamatban lévő és tervezett fejlesztési projektek, valamint a bérbeadott ingatlanok állományának jelentős növekedése indokolták. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2018-ban 171 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege a hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások 52,7%-os növekedése mellett 36,4%-kal, összesen 906.839 ezer Ft-tal növekedett. A hitelek átlagos kamatlába 0,1%-kal csökkent. A hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások a befektetési célú ingatlanok állományának növekedése miatt növekedett. A tárgyidőszakban a hitelfelvételből befolyt összeg 87.657.902 ezer Ft, a hitelek törlesztésének összege 48.709.847 ezer Ft.

A kötvénykibocsátásból befolyt pénzösszeg a tárgyévben 6.648.180 ezer Ft.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek – fordulónapon, így 2018. december 31-én is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró árfolyamon értékeli. A devizás tételek átvértékelési különbözeteiként a WING Csoport 1.402.275 ezer Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A forint/euró árfolyam 2018. december 31-én 321,51 Ft/euró, 2017. december 31-én 310,14 Ft/euró volt.

## **Mérleg**

A WING Csoport **2018. évi auditált** konszolidált mérlegének adatai az alábbiak: (adatok ezer Ft-ban)

| <b>Eszközök</b>                       | <b>2018</b><br>ezer Ft | <b>2017</b><br>ezer Ft | <b>változás</b><br>ezer Ft | <b>változás</b><br>% |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Befektetett eszközök</b>           |                        |                        |                            |                      |
| Tárgyi eszközök                       | 4 095 397              | 2 039 493              | 2 055 904                  | 100,8%               |
| Befektetési célú ingatlanok           | 130 066 125            | 94 062 374             | 36 003 751                 | 38,3%                |
| Goodwill                              | 859 920                | 859 920                | 0                          | 0,0%                 |
| Egyéb immateriális javak              | 77 055                 | 77 382                 | -327                       | -0,4%                |
| Befektetések társult vállalkozásokban | 5 874 445              | 7 064 214              | -1 189 769                 | -16,8%               |
| Halasztott adó eszközök               | 1 595 509              | 1 187 208              | 408 301                    | 34,4%                |
| <b>Befektetett eszközök összesen</b>  | <b>142 568 451</b>     | <b>105 290 591</b>     | <b>37 277 860</b>          | <b>35,4%</b>         |
| <b>Forgóeszközök</b>                  |                        |                        |                            |                      |

|                                          |                    |                    |                   |              |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| Készletek                                | 11 368 379         | 85 834             | 11 282 545        | 13144,6%     |
| Vevők és egyéb követelések               | 10 419 040         | 11 607 217         | -1 188 177        | -10,2%       |
| Adókövetelések                           | 213 602            | 47 724             | 165 878           | 347,6%       |
| Egyéb eszközök                           | 1 701 910          | 894 223            | 807 687           | 90,3%        |
| Készpénz és bankszámlák                  | 38 594 374         | 19 430 799         | 19 163 575        | 98,6%        |
| Forgóeszközök összesen                   | 62 297 305         | 32 065 797         | 30 231 508        | 94,3%        |
| <b>Eszközök összesen</b>                 | <b>204 865 756</b> | <b>137 356 388</b> | <b>67 509 368</b> | <b>49,1%</b> |
| <b>Források</b>                          |                    |                    |                   |              |
| <b>Tőke és tartalékok</b>                |                    |                    |                   |              |
| Jegyzett tőke                            | 5 000              | 5 000              | 0                 | 0,0%         |
| Tartalékok                               | -70 207            | 180 307            | -250 514          | -138,9%      |
| Felhalmozott eredmény                    | 30 117 885         | 30 163 971         | -46 086           | -0,2%        |
| A Társaságra jutó tőke                   | 30 052 678         | 30 349 278         | -296 600          | -1,0%        |
| Nem ellenőrző részesedések               | 508 827            | 277 645            | 231 182           | 83,3%        |
| Saját tőke összesen                      | 30 561 505         | 30 626 923         | -65 418           | -0,2%        |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>   |                    |                    |                   |              |
| Hitelek                                  | 105 085 487        | 49 911 779         | 55 173 708        | 110,5%       |
| Tartozások kötvénykibocsátásból          | 10 913 014         | 12 405 600         | -1 492 586        | -12,0%       |
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek           | 2 603 529          | 2 628 668          | -25 139           | -1,0%        |
| Halasztott adó kötelezettségek           | 1 071 228          | 403 555            | 667 673           | 165,4%       |
| Céltartalékok                            | 1 117 460          | 1 502              | 1 115 958         | 74298,1%     |
| Egyéb kötelezettségek                    | 2 283 399          | 909 553            | 1 373 846         | 151,0%       |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen | 123 074 117        | 66 260 657         |                   |              |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>    |                    |                    |                   |              |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek       | 28 424 703         | 12 161 004         | 16 263 699        | 133,7%       |
| Hitelek                                  | 12 605 152         | 27 426 762         | -14 821 610       | -54,0%       |
| Tartozások kötvénykibocsátásból          | 8 431 921          | 0                  | 8 431 921         | 0,0%         |
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek           | 1 008 845          | 708 415            | 300 430           | 42,4%        |
| Adókötelezettségek                       | 89 538             | 172 627            | -83 089           | -48,1%       |
| Céltartalékok                            | 407 512            | 0                  | 407 512           | 0,0%         |
| Egyéb kötelezettségek                    | 262 463            | 0                  | 262 463           | 0,0%         |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen  | 51 230 134         | 40 468 808         | 10 761 326        | 26,6%        |
| Összes kötelezettség                     | 174 304 251        | 106 729 465        | 67 574 786        | 63,3%        |
| <b>Források összesen</b>                 | <b>204 865 756</b> | <b>137 356 388</b> | <b>67 509 368</b> | <b>49,1%</b> |

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 38.059.655 ezer Ft-tal növekedett, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A nettó növekedést eredményező legjelentősebb tételek: i) A Csoport 2018. év folyamán felvásárolta a kereskedelmi célú ingatlanokat tulajdonló Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft., a Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft., a C.3.I. Management Eood, valamint a Bulmag Real Estate Eood társaságok üzletrészeinek 100%-át. Ezen vállalatok felvásárlásakor megszerzett befektetési célú ingatlanok értéke 15.939.852 ezer Ft. ii) A tárgyév folyamán aktiválásra került a TSZ Development Kft. tulajdonában álló irodaház, ennek eredményeként a befektetési célú ingatlanok értéke az előző évhez képest 18.676.512 ezer Ft-tal magasabb. iii) A Gladiátor ingatlanbefektetési



alapok által végrehajtott ingatlan beszerzések értéke összesen 22.462.866 ezer Ft. iv) A WPR Port Kft. a 2018. év folyamán 33 évre szóló bérleti jogot vásárolt, melynek értéke 2.552.716 ezer Ft. v) A Wepmark Kft. és az Angyal Irodaház Kft. üzletrészeinek értékesítésekor a befektetési célú ingatlanok értéke 15.544.969 ezer Ft-tal csökkent. vi) A befektetett eszközökre a Csoport összesen 5.366.784 ezer Ft összegű értékcsökkenési leírást és amortizációt számolt el.

A forgóeszközök állományának növekedésének legfőbb oka a készletek, valamint a pénzeszköz állományának növekedése. A készletek jelentős növekedésének oka a Boreasz Ingatlan Befektetési Alap által eladási céllal vásárolt ingatlan értéke, mely 8.422.204 ezer Ft. A készletek között került kimutatásra továbbá a Csoport által indított lakóingatlan fejlesztéshez kapcsolódóan felmerült költségek összege, valamint a fejlesztések helyszínéként szolgáló telkek értéke. A lakóingatlan fejlesztések kapcsán kimutatott készletek értéke összesen 2.871.727 ezer Ft. A pénzeszközök értéke 2018. december 31-i fordulónapon 38.594.374 ezer Ft, mely 19.163.575 ezer Ft-tal meghaladja az egy évvel korábbi fordulónapon kimutatott összeget.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (10.945.282 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (11.262.457 ezer Ft), valamint leányvállalat részbeni értékesítésén keletkező nem ellenőrző részesedés (251.757 ezer Ft) eredményeként 65 mFt-tal csökkent.

A hitelek teljes összege 40.352.098 ezer Ft-tal növekedett 2017. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya jelentősen javult, a rövid lejáratú hitelek állománya a teljes hitelállományhoz képest 35%-ról 11%-ra csökkent. A kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 6.939.335 ezer Ft-tal növekedett, mely a Wingholding Zrt. kötvényprogram keretösszegének 40 millió euró összegről 60 millió euró összegre történő emelésének eredménye. Jelenleg a Kibocsátó által kibocsátott kötvények névértéke összesen megközelíti a 128 millió eurót.

A WING Csoport 2018. december 31-én 3.612.374 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2017. december 31-én: 3.337.083 ezer Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét.

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

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

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

A pénzügyi információk a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban kerültek összeállításra.

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

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

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

Nem releváns.

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

A Kibocsátó konszolidált éves beszámolót készít, amely adatait a fenti III.11.1.1 pont tartalmazza.

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

A legutóbbi ellenőrzött pénzügyi információ dátuma: 2018. december 31.

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

A Kibocsátó 2019. I. félévi konszolidált jelentése és vezetőségi jelentése az összevont tevékenységre vonatkozó alapvető adatokat tartalmazza, kiegészítve azokkal az információkkal, amelyek az üzleti tevékenység értékelése szempontjából a Kibocsátó és egyes Leányvállalatok működésére hatással voltak. Az adatok az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint kerültek összeállításra.

A féléves összevont (konszolidált) jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta, a féléves jelentésben foglalt adatok nem auditáltak.

A WING Csoport **2019. első félévi nem auditált**, és az IFRS szerinti **konszolidált** eredménykimutatásának adatai az alábbiak (adatok ezer Ft-ban):

|                                                                   | 2019. június 30-<br>án végződő 6<br>hónap | 2018. június 30-<br>án végződő 6<br>hónap |                   |               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                                                   | nem auditált                              | nem auditált                              | változás          | változás      |
|                                                                   | ezer Ft                                   | módosított                                | ezer Ft           | %             |
| <b>Folytatódó tevékenységek</b>                                   |                                           |                                           |                   |               |
| Befektetésből származó bevétel                                    | 32 038 430                                | 20 712 894                                | 11 325 536        | 54,7%         |
| Árbevétel                                                         | 7 476 059                                 | 1 476 582                                 | 5 999 477         | 406,3%        |
| Egyéb bevételek és ráfordítások                                   | -560 567                                  | -1 179 528                                | 618 961           | -52,5%        |
| Anyagköltség és közvetített szolgáltatások                        | -2 606 982                                | -459 380                                  | -2 147 602        | 467,5%        |
| Igénybevett szolgáltatások                                        | -3 325 027                                | -1 477 036                                | -1 847 991        | 125,1%        |
| Értécsökkenés és amortizáció                                      | -3 538 188                                | -1 768 011                                | -1 770 177        | 100,1%        |
| Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások              | -1 788 265                                | -584 235                                  | -1 204 030        | 206,1%        |
| Finanszírozási költségek (nettó)                                  | -2 042 036                                | -1 409 880                                | -632 156          | 44,8%         |
| Egyéb költségek                                                   | -229 628                                  | -360 414                                  | 130 786           | -36,3%        |
| Részesedés társult vállalkozások eredményéből                     | 6 441 479                                 | 1 516 300                                 | 4 925 179         | 324,8%        |
| <b>Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b> | <b>31 865 275</b>                         | <b>16 467 292</b>                         | <b>15 397 983</b> | <b>93,5%</b>  |
| Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamveszteség                | -876 049                                  | -3 361 032                                | 2 484 983         | -73,9%        |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>                                     | <b>30 989 226</b>                         | <b>13 106 260</b>                         | <b>17 882 966</b> | <b>136,4%</b> |
| Jövedelemadó                                                      | -859 318                                  | -253 294                                  | -606 024          | 239,3%        |
| Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből                     | 30 129 908                                | 12 852 966                                | 17 276 942        | 134,4%        |
| <b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b>                                          | <b>30.129.908</b>                         | <b>12 852 966</b>                         | <b>17 276 942</b> | <b>134,4%</b> |
| <b>Egyéb átfogó eredmény</b>                                      |                                           |                                           |                   |               |
| Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása             | -1 127 230                                | -936 135                                  | -191 095          | 20,4%         |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve              | -1 025 780                                | -851 882                                  | -173 898          | 20,4%         |
| <b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>                          | <b>29.104.128</b>                         | <b>12 001 084</b>                         | <b>17 103 044</b> | <b>142,5%</b> |
| Az eredményből                                                    |                                           |                                           |                   |               |
| A Társaságra jutó rész                                            | 28 400 583                                | 12 869 560                                | 15531023          | 120,68%       |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész                            | 1 729 325                                 | -16 594                                   | 1745919           | -10 521,39%   |
|                                                                   | 30 129 908                                | 12 852 966                                | 17 276 942        | 134,42%       |
| Az összes átfogó eredményből                                      |                                           |                                           |                   |               |
| A Társaságra jutó rész                                            | 27 374 803                                | 12 017 678                                | 15 357 125        | 127,79%       |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész                            | 1 729 325                                 | -16 594                                   | 1 745 919         | -10 521,39%   |
|                                                                   | 29 104 128                                | 12 001 084                                | 17 103 044        | 142,51%       |

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege 11.325.536 ezer Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakában elszámolt befektetésből származó bevétel összegét. A jelentős növekedést egyrészt a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalat üzletrészeinek értékesítése, másrészt a bérleti díjból származó bevételek növekedése okozza. A bérleti díjból származó bevételek összege 1.751.903 ezer Ft-tal meghaladta az előző év azonos időszakában kimutatott összeget.

Az árbevétel féléves összege 406%-kal, 5.999.477 ezer Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakának összegét. Ennek legfőbb oka az ingatlan üzemeltetés árbevételének jelentős növekedése, melyet a NEO Property Services Zrt. részvényei további 51%-ának közvetett megvásárlása eredményezett.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek az árbevétel és a befektetésből származó bevétel növekedésével egyidejűleg növekedett.

A személyi jellegű ráfordítások a létszám jelentős növekedése – főként a NEO Property Services Zrt. részvényei további 51%-ának közvetett megvásárlása, ezáltal a konszolidációs körbe történt bevonása – miatt növekedtek az előző év azonos időszakához képest. A létszám bővítését a folyamatban lévő és tervezett fejlesztési projektek indokolták. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma így 737 fő, amelyből 562 fő a NEO Property Services Zrt. munkavállalóinak létszáma.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgydíszaki EBITDA összege jelentősen, 17.800.316 ezer Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakának eredményét.

A WING Csoport finanszírozási ráfordításainak összege 632.156 ezer Ft-tal magasabb 2019. első félévben, mint 2018. első félévében, a 45%-os növekedés oka a hitelállomány jelentős növekedése. A WING Csoport hitelállománya a vásárolt leányvállalatok, valamint a vásárolt befektetési célú ingatlanok, továbbá az értékesített befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek visszafizetései miatt együttesen növekedett. A tárgydíszakban a felvett hitelek összege 11.322.499 ezer Ft, a tárgydíszakban visszafizetett hitelek összege 3.088.619 ezer Ft.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek – fordulónapon, így 2019. június 30-án is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteként a WING Csoport 876.049 ezer Ft veszteséget mutat ki az évközi beszámolóban.

A WING Csoport **2019. első félévi nem auditált**, és az IFRS szerinti **konszolidált** mérlegének kiemelendő adatai az alábbiak:

| MÉRLEG                                   | 2019.06.30         |                    |                   |             |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------|
|                                          | nem auditált       | 2018.12.31         | változás          | változás    |
|                                          | ezer Ft            | ezer Ft            | ezer Ft           | %           |
| <b>Eszközök</b>                          |                    |                    |                   |             |
| <b>Befektetett eszközök</b>              |                    |                    |                   |             |
| Tárgyi eszközök                          | 3 942 040          | 4 095 397          | -153 357          | -3,7%       |
| Befektetési célú ingatlanok              | 144 420 330        | 130 066 125        | 14 354 205        | 11,0%       |
| Goodwill                                 | 2 291 227          | 859 920            | 1 431 307         | 166,4%      |
| Immateriális javak                       | 10 187 197         | 77 055             | 10 110 142        | 13120,7%    |
| Befektetések társult vállalkozásokban    | 227 743            | 5 874 445          | -5 646 702        | -96,1%      |
| Halasztott adó eszközök                  | 1 184 706          | 1 595 509          | -410 803          | -25,7%      |
| Befektetett eszközök összesen            | 162.253.243        | 142 568 451        | 18 604 580        | 13%         |
| <b>Forgóeszközök</b>                     |                    |                    |                   |             |
| Készletek                                | 6 885 948          | 11 368 379         | -4 482 431        | -39,4%      |
| Vevők és egyéb követelések               | 14 116 298         | 10 419 040         | 3 697 258         | 35,5%       |
| Adókövetelések                           | 263 919            | 213 602            | 50 317            | 23,6%       |
| Egyéb eszközök                           | 3 260 261          | 1 701 910          | 1 558 351         | 91,6%       |
| Készpénz és bankszámlák                  | 34 607 841         | 38 594 374         | -3 986 533        | -10,3%      |
| Forgóeszközök összesen                   | 59.134.267         | 62 297 305         | -3 163 038        | -5,1%       |
| <b>Eszközök összesen</b>                 | <b>221.387.510</b> | <b>204 865 756</b> | <b>15 441 542</b> | <b>7,5%</b> |
| <b>Források</b>                          |                    |                    |                   |             |
| <b>Tőke és tartalékok</b>                |                    |                    |                   |             |
| Jegyzett tőke                            | 5 000              | 5 000              | 0                 | 0,0%        |
| Tartalékok                               | -1 095 987         | -70 207            | -1 025 780        | 1.461,1%    |
| Felhalmozott eredmény                    | 52 646 398         | 30 117 885         | 22 528 513        | 74,8%       |
| A Társaságra jutó tőke                   | 51 555 411         | 30 052 678         | 21 502 733        | 71,6%       |
| Nem ellenőrző részesedések               | 3 365 152          | 508 827            | 2 856 325         | 561,4%      |
| Saját tőke összesen                      | 54.920.563         | 30 561 505         | 24 359 058        | 79,7%       |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>   |                    |                    |                   |             |
| Hitelek                                  | 112 849 429        | 105 085 487        | 7 763 942         | 7,4%        |
| Tartozások kötvénykibocsátásból          | 10 981 918         | 10 913 014         | 68 904            | 0,6%        |
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek           | 3 820 618          | 2 603 529          | 1 217 089         | 46,7%       |
| Halasztott adó kötelezettségek           | 1 980 909          | 1 071 228          | 909 681           | 84,9%       |
| Céltartalékok                            | 1 213 038          | 1 117 460          | 95 578            | 8,6%        |
| Egyéb kötelezettségek                    | 2 243 475          | 2 283 399          | -39 924           | -1,7%       |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen | 133.089.387        | 123 074 117        | 10 015 270        | 8,1%        |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>    |                    |                    |                   |             |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek       | 18 476 110         | 28 424 703         | -9 948 593        | -35,0%      |
| Hitelek                                  | 13 085 090         | 12 605 152         | 479 938           | 3,8%        |
| Tartozások kötvénykibocsátásból          | 0                  | 8 431 921          | -8 431 921        | -100,0%     |

|                                         |                    |                    |                   |             |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------|
| Egyéb pénzügyi kötelezettségek          | 918 986            | 1 008 845          | -89 859           | -8,9%       |
| Adókötelezettségek                      | 174 441            | 89 538             | 84 903            | 94,8%       |
| Céltartalékok                           | 355 246            | 407 512            | -52 266           | -12,8%      |
| Egyéb kötelezettségek                   | 367 687            | 262 463            | 105 224           | 40,1%       |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen | 33.377.560         | 51 230 134         | -18 932 786       | -37,0%      |
| Összes kötelezettség                    | 166 466 947        | 174 304 251        | -8 917 516        | -5,1%       |
| <b>Források összesen</b>                | <b>221 387 510</b> | <b>204 865 756</b> | <b>15 441 542</b> | <b>7,5%</b> |

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értékének nettó 14.200.848 ezer Ft összegű növekedését több tényező együttesen eredményezte, melyek közül a legjelentősebb tételek: i) A beruházások értékének növekedése és a vásárolt befektetési célú ingatlanok értéke 27.162.371 ezer Ft összegű növekedése. ii) A leányvállalatok értékesítése következtében kivezetett eszközök nettó értéke 9.811.869 ezer Ft. iii) A befektetési célú ingatlanokra és tárgyi eszközökre a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenési leírás összege 3.538.188 ezer Ft.

A forgóeszközök állományának csökkenésének oka a készletek állományának csökkenése, a vevők és egyéb követelések állományának növekedése. A készletek állománya az eladásra tartott ingatlanok értékesítése miatt csökkent jelentősen, mely csökkenést ellentételezett a folyamatban lévő lakóprojektek készletek közé aktivált költségeinek növekedése. A WING Csoport pénzeszközeinek értéke 2019. június 30-án 34.607.841 ezer Ft.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (29.104.128 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (- 5.872.070 ezer Ft), valamint a társult vállalkozásokban megvalósult tőkeemelés (1.127.000 ezer Ft) miatt 2019. első félévben összesen 24.359.059 ezer Ft-tal növekedett.

A hitelek teljes összege 8.243.880 ezer Ft-tal növekedett 2018. december 31-hez képest. A rövid lejáratú hitelek aránya némileg csökkent, a rövid lejáratú hitelek 4%-kal, míg a hosszú lejáratú hitelek összege 7%-kal növekedett. A rövid lejáratú hitelek a beruházási és fejlesztési hitelek éven belül esedékes összegét tartalmazzák.

A WING Csoport 2018. június 30-án 4.739.604 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2018. december 31.: 3.612.374 ezer Ft), amely a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatcsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye, tehát tartalmazza az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét.

A WINGHOLDING Zrt. pénzügyi beszámolója lefedi a Társaság és a Társaság közvetlen és közvetett tulajdonában lévő leányvállalatainak teljes tevékenységét. Az évközi beszámoló a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok figyelembe vételével készült. A 2019. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó pénzügyi beszámoló adatai nem auditáltak.

### 11.3. A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata

A 2017. évi éves beszámolóra és a 2018. évi éves beszámolóra vonatkozóan a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. a könyvvizsgálat során a Kibocsátó (konszolidált) éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását felülvizsgálta, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerzett arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolót a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készítették el. A könyvvizsgáló véleménye szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Kibocsátó 2017. december 31-én és 2018. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelemi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

A könyvvizsgáló a Kibocsátó legutóbbi két pénzügyi évre vonatkozó konszolidált éves beszámolóit minősítés és korlátozás nélküli könyvvizsgálati záradékkal látta el.

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

Jelen Regisztrációs Okmányban található további információkat könyvvizsgáló nem auditálta.

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

Jelen Regisztrációs Okmány III.11.2 pontjában található további évközi pénzügyi információk auditálására nem került sor.

#### **11.4. Bírósági és választott bírósági eljárások**

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

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

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

A jelen Alaptájékoztató lezárásának időpontjában – a fentieken kívül – sem a Kibocsátó, sem a WING Csoport bármely tagja nem tervez olyan bírósági, bírósági vagy választott bírósági eljárást indítani, amely a Kibocsátó vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

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

- a) Az East Gate Business Park Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg.: 01-09-718448) alperes, a Fót Város Önkormányzata alperes, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. alperes, a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. alperes, a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium alperes ellen kártérítés és megállapítás iránti kérelem alapján 6.000.000,- Ft megemelt összeg megfizetésének követelésére peres eljárás a Budapest Dunakeszi Járásbíróság előtt. Az East Gate Business Park Kft. jogalapjában és összecszerülésében is vitatja a követelést.
- b) A Magnum Hungária Invest Kft. (1032 Budapest, Bécsi út 154.; cégjegyzékszám: 01-09-684436) ellen két magánszemély 12.562.576,-Ft kártérítési követeléssel élt, amit a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt érvényesítenek, jelenleg az első fokú eljárás folyik. A Magnum Hungária Invest Kft. jogalapjában és összecszerülésében is vitatja a követelést.
- c) A Magnum Hungária Invest Kft. (1032 Budapest, Bécsi út 154.; cégjegyzékszám: 01-09-684436) ellen jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti per van folyamatban elsőfokon a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt. A per tárgyát képező főkövetelés összege 9.958.175,-Ft. A Magnum Hungária Invest Kft. jogalapjában és összecszerülésében is vitatja a követelést.
- d) A Magyar Nemzeti Bank a valamennyi nyilvános értékpapírkibocsátót érintő folyamatos felügyelete keretében célvizsgálatot tartott a Kibocsátónál a 2017. évi éves jelentése, valamint annak részét képező, 2017. pénzügyi évre vonatkozó, nemzetközi számviteli standardok (IFRS) szerint készített éves beszámolója (Éves beszámoló), összevont (konszolidált) éves beszámolója és 2018. I. féléves jelentés vonatkozásában. A vizsgálat a H-PJ-III-B-7/2020. számú határozattal zárult le, amelyben a Magyar Nemzeti Bank figyelmeztette a Kibocsátót, hogy a féléves és éves jelentés összeállítása során maradéktalanul tegyen eleget valamennyi vonatkozó jogszabályi kötelezettségének, továbbá a célvizsgálat során feltárt jogszabálysértések miatt 2.000.000,- Ft. összegű felügyeleti bírság megfizetésére kötelezte a Kibocsátót.

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

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

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

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

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

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

A WING Csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége (2019.06.30.) óta, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi információkat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé, jelentős változások nem történtek.

### **12. Kiegészítő információk**

#### **12.1. Alaptőke**

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

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

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

A Kibocsátó hatályos Alapszabálya 2019. április 29. napján került elfogadásra.

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

### **13. Lényeges szerződések**

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

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

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

- a) A Kibocsátó hatályos Alapszabálya;
- b) A Kibocsátó 2017-2018. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai;
- c) A Kibocsátó 2017-2018. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített, auditált pénzügyi kimutatásai;
- d) A Kibocsátó nem auditált számadatokat tartalmazó 2019. első féléves jelentése.
- e) A Kibocsátó 2017-2018. pénzügyi évek vonatkozásában készített pénzügyi kimutatásra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések

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

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

## **IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK**

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

#### **1.1. Felelős személyek**

Jelen Alaptájékoztatót a Kibocsátó készítette. Jelen Alaptájékoztató tartalmáért és az abban foglalt információkért a Kibocsátó tartozik felelősséggel.

A Kibocsátó igazgatósága és felügyelőbizottsága tagjait, nevük és beosztásuk feltüntetésével a III. fejezet (Regisztrációs Okmány) 9.1. pontja tartalmazza.

#### **1.2. Felelős személyek nyilatkozata**

A Kibocsátó nyilatkozik arról, hogy legjobb tudomása szerint a jelen Értékpapírajegyzékben foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a jelen Értékpapírajegyzékből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.

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

Jelen Értékpapírajegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza, azok abban szereplő információk a Kibocsátó saját véleményét tükrözik.

#### **1.4. Harmadik féltől származó információk**

Az Értékpapírajegyzékben felhasznált, harmadik féltől származó információk forrása(i):

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

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

#### **1.5. Illetékes hatóság jóváhagyása**

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

### **2. Kockázati tényezők**

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

### **3. Alapvető információk**

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

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

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

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

Az ajánlattétel becsült összes költsége és a nettó bevétel becsült összege a Végleges Feltételekben kerülnek feltüntetésre.

### **4. A nyilvánosan felajánladó/piacra bevezetendő Kötvényekre vonatkozó információk**

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



Az egyes Sorozat/Részlet forgalomba hozatalokra vonatkozó Végleges Feltételek egyéb feltételeket is megállapíthat a Prospektus Rendeletben foglaltak betartásával. 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 időzójelbe („”) és nagy kezdőbetűvel írtaknak megfelelően kell alkalmazni.

A Kötvényhez tartozó Végleges Feltételek sablonja az Alaptájékoztató és annak jóváhagyásának része. A Végleges Feltételek módosításra és eltérő értelmezésre korlátozott módon az Alaptájékoztatóban megfelelő módon rögzítettek szerint lehetséges, az Alaptájékoztatóban foglaltaktól eltérő, illetve azokkal összhangban nem álló információt a Végleges Feltételek nem tartalmazhatnak.

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 Forgalmi Hozatali Ára eltérő. A Végleges Feltételekben használt szavak és kifejezések ugyanúgy értelmezendők, mint a Kötvényfeltételekbe.

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.

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

Az eladásra felajánlott/piacra 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 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**”).

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

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

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

A Kötvények kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok a következők:

- a) Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „**Ptk.**”);
- b) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „**Tpt.**”);
- c) a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a „**Cstv.**”)
- d) a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a „**Bszt.**”);
- e) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2017/1129 rendelet (a „**Prospektus Rendelet**”);
- f) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/979 rendelet;
- g) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/980 rendelet;
- h) a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet;
- i) 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**”);

- j) a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III.25.) Korm. rendelet (az „EHM Rendelet”); továbbá
- k) jelen Alaptájékoztatóban megjelölt egyéb jogszabályok.

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

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

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

**Kötvények típusa:** A Kötvények névre szólnak.

**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 nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetett Kötvények teljes mennyisége**

A Kötvényprogram keretében forgalomba hozott Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 100 000 000 EUR összeget.

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

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

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

#### **4.6. A Kötvények kielégítési sorrendben betöltött helye**

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 alapján elsőbbséget élveznek.

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

**A Kötvénytulajdonos jogai**

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a Kötvény mindenkor tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti.

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

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

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

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

A Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően a „*Kötvénytulajdonosokra*” vagy „*tulajdonosokra*” történő – jelen Alaptájékoztatóban, a Végleges Feltételekben vagy bármely a Kötvénnyel kapcsolatos dokumentumban lévő – hivatkozások a Kötvények vonatkozásában azon személyeket jelentik, akik Értékpapírszámláján a Kötvényeket nyilvántartják. A Kötvények csak a KELER mindenkor előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át. 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.

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

#### **A Kötvénnyel kapcsolatos értesítések**

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

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

### **Irányadó jog**

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

### **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 Kötvénnytulajdonosok alávetik magukat a magyar jog mindenkor hatályos hatásköri és illetékességi szabályai szerinti magyarországi székhelyű rendes bíróság illetékességének.

### **Általános munkanap-szabály**

Amennyiben a Kötvényfeltételek (ideértve különösen a 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**”) az a nap, amely egyszerre

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

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

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

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

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

Referenciamutató használata esetén, a Kibocsátó a Végleges Feltételekben nyilatkozik arról, hogy az alkalmazott referenciamutatót olyan referenciamutató-kezelő állította-e elő, amelyet a Benchmark Rendelet 36. cikkében említett nyilvántartásba felvettek.

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

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

Ha a kamatot a Fix Kamatozási Időszaktól eltérő időszakra kell számítani és ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkeznek, akkor a kamat kiszámításához a Meghatározott Névértéket először a Kamatlábbal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a Meghatározott 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 rendelkeznek, akkor az egyes Fix Kamatozási Időszakokat lezáró (de abba nem számító) Kamatfizetési Napon a Fix Kamatozási Időszakra fizetendő kamat összege a Fix Kamatösszeg lesz. Ha a

vonatkozó Végleges Feltételek úgy rendelkezik, akkor a Kamatfizetési Napon fizetendő kamat összege az abban meghatározott Törédkösszeg lesz.

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

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

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

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

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

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

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

##### *Kamatfizetési Napok*

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

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

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

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

#### *A Munkanap Szabály*

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

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

#### *Kamatláb*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Kibocsátó a Kamatláb meghatározására megszabott időpontban vagy azt követően a lehető legrövidebb időn belül meghatározza a Kamatlábat a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra. A Kibocsátó számítja ki az egyes Meghatározott Névértékű Változó Kamatozású Kötvények után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő kamat összegét (a „**Kamatösszeg**”). Minden Kamatösszeg kiszámításához a Meghatározott 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 eltétel szerint számított kamatösszeg vonatkozásában a következőképpen értelmezendő:

- a) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" vagy "30E/360" "Eurokötvény-alapú" számítást ír elő, akkor a következő képletet kell használni:  $(D2 - D1 + 30 (M2 - M1) + 360 (Y2 - Y1)) / 360$  (ahol a  $Y1/M1/D1$  rendre a Fix Kamatozási Időszak kezdő dátumában szereplő év/hónap/nap számértéke; míg  $Y2/M2/D2$  rendre a Fix Kamatozási Időszak végdátumában szereplő év/hónap/nap számértéke) az alábbi korrekciók mellett:
  - "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" bázis esetén:
    - (i) ha  $D1$  a hónap 31. napja, akkor  $D1$  értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
    - (ii) ha  $D2$  a hónap 31. napja és  $D1$  a hónap 30. vagy 31. napja, akkor  $D2$  értéke a kalkulációban 30 kell legyen.
  - "30E/360" "Eurokötvény-alapú" bázis esetén:
    - (i) ha  $D1$  a hónap 31. napja, akkor  $D1$  értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
    - (ii) ha  $D2$  a hónap 31. napja, akkor  $D2$  értéke a kalkulációban 30 kell legyen.

- b) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/360" számítást ír elő, akkor a Fix Kamatozási Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 360-nal.
- c) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365" számítást ír elő, akkor a Fix Kamatozási Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 365-tel.
- d) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365 (ÁKK)" számítást ír elő, akkor a Fix Kamatozási Időszak napjainak számát (de a számolásból kihagyva minden szökőév február 29. napját) kell elosztani 365-tel.
- e) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/Tényleges (ISDA)" számítást ír elő, akkor – a vonatkozó ISDA konvencióknak megfelelően – a Fix Kamatozási Időszak szökőévre eső szakaszában lévő napok tényleges számát 366-tal kell elosztani, a Fix Kamatozási Időszak nem szökőévre eső szakaszában lévő napok tényleges számát pedig 365-tel kell elosztani, ennek a két hányadosnak az összege adja meg a kamatbázis értékét. A számítás során a szakaszok közötti határnap az év első naptári napja.
- f) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben a "Tényleges/Tényleges " szerepel, akkor – a vonatkozó ISMA konvencióknak megfelelően – a Fix Kamatozási Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani az egy évre eső Végleges Feltételekben meghatározott Kamatmegállapítási Napok számának és a Kamatmegállapítási Időszak napjai tényleges számának a szorzatával. Ahol a "Kamatmegállapítási Időszak" minden egyes Kamatmegállapítási Naptól (azt is beleértve) a következő Kamatmegállapítási Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszak.
- g) Egyéb a Végleges Feltételekben meghatározott Kamatbázis szabály.

#### *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 közzétgyék a Kötvényfeltétel rendelkezéseinek megfelelően. Minden így közzétett Kamatösszeget és Kamatfizetési Napot utólag, előzetes értesítés nélkül módosítani lehet (vagy szükséges egyéb intézkedéseket lehet hozni módosítás útján), a Kamatfizetési Időszak lerövidítése vagy meghosszabbítása esetén. Minden ilyen módosítást haladéktalanul közölni kell a KELER-rel, az érintett felügyeleti hatósággal, azon értéktőzsdékkal, amelyekre a Változó Kamatozású Kötvények be vannak vezetve és a Kötvénytulajdonosokkal a Kötvényfeltétel rendelkezései szerint.

#### *Végleges igazolások*

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

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

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

#### **Kamatozás késedelem esetén**

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

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

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

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



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

#### **A kamattörlesztések kifizetése**

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

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

##### **A lejárat napja**

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

#### **Kifizetések**

##### *Kifizetések módja*

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

##### *A Fizetési Nap*

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

- a) amelyen kereskedelmi bankok és devizapiacok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára (ideértve a deviza-kereskedelmet és deviza-betét ügyleteket) Budapesten és a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott További Kereskedelmi Központban; és
- b) amelyen
  - (i) – 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
  - (ii) – euróban fizetendő bármely összeg tekintetében – a TARGET Rendszer nyitva áll; és
- c) amelyen a Központi Számlavezető pénztátalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

##### *A tőke és kamatok értelmezése*

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

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

#### **Visszaváltás**

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

##### *Visszaváltás lejáratkor*

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

#### *Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján*

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

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

#### *Visszaváltás a Kötvénytulajdonosok választása alapján*

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

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

#### *Érvénytelenítés*

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

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

#### **A várható hozam**

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

#### **A hozam kiszámításának módja**

A Fix Kamatozású Kötvények 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.

#### **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:

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

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

ahol:

n: a kamatfizetések száma,

r: az EHM értéke,

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

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

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

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

ahol:

n: a kamatfizetések száma,

r: az EHM értéke,

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

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

#### 4.11. A Kötvény tulajdonosainak képviselése

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, illetve a Társforgalmazó 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 képviselő 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.), a Társforgalmazó esetén a Jogi osztály (1123 Budapest, Alkotás u. 55-61) 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, illetve a Társforgalmazó azonban kizárólag saját döntése szerint jogosult az ilyen megbízás teljesítését felfüggeszteni.

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

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

A Kötvényprogram indításáról a Kibocsátó Igazgatósága az 1/2020.01.21. IG sz. határozatában döntött. A Kötvényprogram keretében, az egyes kibocsátásokra vonatkozó döntés az adott Végleges Feltételekben kerül feltüntetésre.

Jelen Alaptájékoztatót az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság, a H-KE-III-141/2020. számú határozatával hagyta jóvá. A jóváhagyás kiadására 2020. március 9. napján került sor.

#### 4.13. A Kötvények kibocsátásának várható időpontja

A Prospektus Rendelet 12. cikke szerint a tájékoztató a jóváhagyás Felügyelet általi engedélyezését követő tizenkét hónapig érvényes. A Kötvényt a tájékoztató jóváhagyását követő tizenkét hónapon belül, de legkésőbb a tájékoztató érvényességének

időszaka alatt lehet forgalomba hozni vagy szabályozott piacra bevezetni. A Kötvényprogram hatálya alatti egyes Kötvények forgalomba hozatala várható időpontjával kapcsolatos szabályokat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

#### **4.14. A Kötvények átruházhatóságára vonatkozó korlátozások**

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

A Kötvények Magyarország területén kerülhetnek kibocsátásra. Jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes 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 jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül.

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

#### **4.15. Adózás**

##### **Általános szabályok**

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

Az Alaptájékoztató jelen része kizárólag általános információkat tartalmaz és kizárólag az Alaptájékoztató készítésekor hatályban lévő Magyarország területén hatályos adózási szabályokat tartalmazza. Magyarország területén kívüli forgalomba hozatalkor irányadó általános adózási információkat a jelen Alaptájékoztató Prospektus Rendelet 23. cikke szerinti kiegészítése, az ilyen forgalomba hozatalra vonatkozó Végleges Feltételek, illetve a Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó 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, illetve a Társforgalmazó 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, illetve a Társforgalmazó 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, illetve a Társforgalmazó nem érvényesíthet a Kötvénytulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben ilyen díjat, költséget, veszteséget vagy kiadást.

##### **Belföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek és társaságok**

###### *Magánszemélyek*

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

A magánszemélyek Kötvényekből keletkező kamatjövedelmét 15% személyi jövedelemadó 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.

A magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe.

### *Társaságok*

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

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

#### *Magánszemélyek*

A külföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek, amennyiben Magyarország és az illetőség szerinti állam között van hatályos kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény, vagy viszonyosság, akkor annak figyelembevételével adóznak, ha a magánszemély igazolja külföldi adóügyi illetőségét, valamint – ha az egyezmény úgy rendelkezik, akkor – haszonhúzó nyilatkozatot bocsát rendelkezésre. A külföldi illetőség igazolására a külföldi adóhatóság – az adómentességhez való jogosultság igazolására a nemzetközi szervezet – által kiállított okirat angol nyelvű példánya, magyar nyelvű szakfordítása, vagy ezek egyikéről készült másolat szolgál. Az 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 viszonyosság 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.

## *Társaságok*

A külföldi adóügyi illetőségű társaságoknak juttatott jövedelmet Magyarországon adókötelezettség nem terheli, kivéve, ha a bevétel a társaság magyarországi telephelyének tudható be. A jövedelem vonatkozásában minden esetben vizsgálni kell az államok közötti kettős adóztatásról szóló egyezmény rendelkezéseit, vagy kettős adózás elkerüléséről szóló egyezmény hiányában a viszonyosság elvét szükséges alkalmazni.

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

Nem releváns.

## **5. A Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei**

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

#### **5.1.1. Az ajánlattétel feltételei**

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

#### **5.1.2. Az ajánlattétel teljes mennyisége.**

A Kötvényprogram keretében legfeljebb 100.000.000,- EUR keretösszegben kíván Kötvényeket kibocsátani.

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

### **A jegyzési eljárás lebonyolítása**

#### A jegyzési ajánlatok benyújtása

Jegyzési ajánlatot 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 helyek.

Tekintettel arra, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek kibocsátásra, jegyzés csak olyan személytől fogadható el, aki

- a Kibocsátó által Minősített Befektetőként nem kezelt befektető esetén, a Forgalmazónál, illetve a Társforgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámla és kapcsolódó bankszámla (ügyfélszámla) vezetésre szerződést kötött, vagy
- a Kibocsátó által Minősített Befektetőként kezelt befektető esetén, a jegyzés során a számlavezető azonosító adatait és a számára a Forgalmazónál, illetve a Társforgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámla és bankszámla számát megadta.

Az értékpapír-, és bank (illetve ügyfél-)számla nyitás feltételeit a Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó 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 vételárát a jegyzéssel egyidejűleg a Forgalmazónál, illetve a Társforgalmazónál 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, illetve a Végleges Feltételekben meghatározott időpontig rendelkezésre áll.

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.

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

A Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó 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, illetve a Társforgalmazó rendelkezésére, akkor a jegyzés meghiúsul.

#### A Jegyzés elfogadása

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

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

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

Az aukciós eljárás a Kibocsátónak a Végleges Feltételekben rögzített döntésétől függően lebonyolítható (1) a BÉT aukciós rendszerén<sup>1</sup> keresztül, vagy (2) a Forgalmazón, illetve a Társforgalmazón keresztül.

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

##### **(i) BÉT aukciós rendszerén keresztüli aukciós eljárás**

A BÉT aukciós rendszerén keresztül történő lebonyolítás esetén az aukciónak az Alaptájékoztatóban és a Végleges Feltételekben meghatározott szabályai a BÉT vonatkozó szabályzatának<sup>2</sup> rendelkezéseivel összhangban alkalmazandók.

##### **(ii) A Forgalmazón, illetve a Társforgalmazón keresztül történő aukciós eljárás**

#### Aukciós ajánlatok benyújtása

A Minősített Befektetők aukciós ajánlatukat kitöltött és cégszerűen 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 tartalmazzák.

Aukciós ajánlat személyesen vagy képviselő útján tehető.

Tekintettel arra, hogy a Kötvények dematerializált formában kerülnek kibocsátásra, a forgalomba hozatal során aukciós ajánlat csak olyan Minősített Befektetőtől fogadható el, aki az aukció során az értékpapírszámla-vezetője azonosító adatait és a számára a Forgalmazónál, illetve a Társforgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámla és bankszámla számát megadta.

Az értékpapír-, és bank (illetve ügyfél-)számla nyitás feltételeit a Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó 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.

---

<sup>1</sup> Jelenleg az MMTS1 Kereskedési Rendszer.

<sup>2</sup> Jelenleg a BÉT vezérigazgatójának 344/2019. számú határozata az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól.

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, illetve a Társforgalmazónál vezetett, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú elkülönített letéti számlájára. Az aukciós íven meghatározott összegnek (darabszámú kötvénynek) a Végleges Feltételekben meghatározott időpontig be kell érkeznie a vonatkozó számlára.

Devizakülföldi ajánlattevők befizetésüket a hatályos devizajogszabályok rendelkezéseivel összhangban kötelesek teljesíteni.

#### Aukciós ajánlat érvényessége

A Minősített Befektető ajánlata csak akkor érvényes, ha:

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

#### Aukciós ajánlatok elfogadása

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

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

#### **5.1.4. Tájékoztató arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.**

A Kibocsátó szabadon mérlegeli, hogy a Kötvényprogram keretein belül ténylegesen kíván-e Kötvényt kibocsátani, illetve, hogy arra a keretösszeget belül milyen mértékben és ütemezéssel kerül sor. Amennyiben az adott kibocsátás Végleges Feltétele azt előírja, a Kibocsátó nem köteles elfogadni az olyan ajánlatokat, amelyek nem érik el az adott forgalomba hozatal minimum összegét.

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

A Kibocsátó nem köti ki a lejegyezhető Kötvények mennyiségének leszállítását. Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott minimális jegyzési mennyiség nem kerül lejegyzésre, a Kibocsátó – a Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó útján – a kibocsátást meghíusultnak 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/ajánlatokhoz kapcsolódóan teljesített befizetések (átadott kötvények), valamint a befizetett összegnek (átadott kötvényeknek) a jegyzési íven/aukciós ajánlatban szereplő összeget (darabszámot) meghaladó részének Kibocsátó általi – Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó útján történő – visszatérítésére a Jegyzési időszak Zárásától/aukció lezárásától és eredményének megállapításától számított 7 napon belül levonásmentesen kerül sor. Amennyiben az összeg befizetésére átutalással került sor, akkor a Kibocsátó – a Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó útján – az összeget a befektetőnek a Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó számára rendelkezésre álló bankszámlájára történő utalással téríti meg. Az átadott kötvények visszaszolgáltatására minden esetben értékpapírtranszfer útján kerül sor.

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



kötvények esetében a Forgalmazó, illetve a Társforgalmazó a nála vezetett összevont értékpapír számlákra vonatkozó általános feltételek, díjak és költségek alkalmazásával őrzi a befektető vonatkozó rendelkezésének kézhezvételéig.

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

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

#### **5.1.7. Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.**

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

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

##### Kötvények forgalomba hozatala

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

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

##### Kötvények forgalomba hozatalának napja

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

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

Amennyiben a jegyzést követően allokációra kerül sor, akkor az okiratot legkésőbb az allokáció lezárását követő napon kell kiállítani. Ha a Kibocsátó a forgalomba hozatalra az aukciós eljárást választja, akkor az okiratot legkésőbb az azt követő napon állítja ki, amikor a kibocsátandó Kötvény mennyisége véglegessé vált. Ezt követően a fenti okiratot a Kibocsátó a KELER-nél helyezi el és egyidejűleg megbízza azt a Kötvények előállításával.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az ajánlattétel kizárólag Magyarország piacán történik.

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

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

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

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

- a) **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.
- b) **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 magánszemély 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](http://www.wing.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a Forgalmazó honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)), illetve a Társforgalmazó honlapján ([www.con.hu](http://www.con.hu)) és az MNB által működtetett <https://kozvetitelek.mnb.hu/> honlapon.

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

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

A vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza az esetleges aluljegyzésre vagy túljegyzésre (aukciós túlkereslet) vonatkozó 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.

Amennyiben több befektető nyújt be aukciós ajánlatot ugyanazon árfolyamot/hozamot megjelölve és a Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető Kötvényigénye 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.

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, illetve a Társforgalmazó legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon (budapesti idő szerint) 9:00 óráig értesíti az ajánlattevőket. Az aukció eredményét a Kibocsátó legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) a Forgalmazó honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)), a Társforgalmazó honlapján ([www.con.hu](http://www.con.hu)), az MNB által működtetett <https://kozzetetelek.mnb.hu/> honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

### **5.3. Árazás**

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

A Kötvények névértéken, névérték alatti vagy a névértéket meghaladó áron kerülhetnek forgalomba hozatalra.

#### **5.3.2. Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.**

Az ajánlati ár a Végleges Feltételekben kerül meghatározásra.

A forgalomba hozatali ár, illetve adott esetben a csereérték, valamint a szükség szerűen alkalmazandó kerekítési módszertan, a Tpt. 44. § (6) bekezdésének megfelelően legkésőbb a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőző napon közzétételre kerül a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a Forgalmazó honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)), illetve a Társforgalmazó honlapján ([www.con.hu](http://www.con.hu)) és az MNB által működtetett <https://kozzetetelek.mnb.hu/> honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

Az OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó, továbbá a Concorde Zrt. a Társforgalmazó magyar adóügyi illetőséggel rendelkezik és a befektetési szolgáltatások végzése során teljesített kifizetések esetén a kifizetés idején hatályos magyar jogszabályok és nemzetközi egyezmények alapján jár el. A konkrét értékpapírra és ügyletre vonatkozó adó- és illetékjogi információk pontosan csak az értékpapírra jogosult ügyfél egyedi körülményei alapján ítéltetők meg és azok a jövőben változhatnak. Általános adózási tájékoztatót a jelen Alaptájékoztató IV.4.15. pontja tartalmaz.

A fentiekben túl nincs a Kibocsátó által közvetlenül a Kötvényt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költség azzal, hogy a Kötvényeket dematerializált formában értékpapírszámlákon tartják nyilván, amelynek költségeivel a Kötvénytulajdonosnak számolnia kell.

#### **5.3.3. Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját – ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni –, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.**

Nem releváns.

#### **5.3.4. Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell**

**mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.**

Nem releváns.

#### **5.4. Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás**

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Kötvényhez kapcsolódóan jegyzési garanciavállaló nem kerül kijelölésre. Amennyiben a Kötvényhez kapcsolódóan valamely személy jegyzési garanciát vállal, vagy kész a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudása szerint” elhelyezni, akkor ennek adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

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

A Kötvényhez kapcsolódóan Forgalmazóként az OTP Bank Nyrt. (H-1051 Budapest, Nádor utca 16.) jár el, mint a Kötvényprogram hatálya alatt forgalomba hozott Kötvények forgalomba hozatalát lebonyolító hitelintézet, Társforgalmazóként a Concorde Zrt. (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.) járhat el, mint befektetési vállalkozás.

Előfordulhat, hogy az egyes Kötvények kibocsátása során csak a Forgalmazó, vagy a Társforgalmazó jár el. Amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó is eljár, úgy a fizető banki szolgáltatásokat a Forgalmazó látja el. Amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó nem jár el, úgy a fizető banki szolgáltatások ellátásával a Kibocsátó harmadik személyt bíz meg.

A Kibocsátó jogosult a Kötvények forgalomba hozatalára más, erre engedéllyel rendelkező személyt megbízni, amely esetben az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

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.

##### **5.4.2. A kifizető ügynökök és letétkezelők neve és címe**

Amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó is eljár, úgy a fizető banki szolgáltatásokat Fizető Bankként az OTP Bank Nyrt. (H-1051 Budapest, Nádor utca 16.) látja el, mint a Kötvényprogram hatálya alatt forgalomba hozott Kötvényekkel kapcsolatos egyes fizetési tevékenységeket ellátó hitelintézet.

Előfordulhat, hogy az egyes Kötvények kibocsátása során csak a Forgalmazó, vagy a Társforgalmazó jár el. Amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó nem jár el, úgy a fizető banki szolgáltatások ellátásával a Kibocsátó harmadik személyt bíz meg. A Kibocsátó továbbá egyéb esetekben is 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 átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni**

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Kötvényhez kapcsolódóan jegyzési garanciavállaló nem kerül kijelölésre. Amennyiben a Kötvényhez kapcsolódóan valamely személy jegyzési garanciát vállal, vagy kész a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudása szerint” elhelyezni, akkor ennek adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

##### **5.4.4. A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja**

Jelen pont szerinti információt a jelen Alaptájékoztató IV.5.4. pontja tartalmazza.

## **6. A tőzsdei bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok**

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

Jelen Alaptájékoztató két alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Kibocsátó a Kötvényprogram keretében a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetett, és oda bevezetni nem tervezett Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni.

A Kibocsátó – az erre vonatkozó eljárások lefolytatását követően – kezdeményezheti a Kötvényprogram keretében forgalomba hozott Kötvények tőzsdei bevezetését a BÉT-re, erre azonban kötelezettséget nem vállal.

A Kötvények szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacon történő kereskedésére vonatkozó információkat – ideértve az értékpapírokkal való kereskedés engedélyezésének legkorábbi időpontját is – a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

### **6.2. Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen – a Kibocsátó ismeretei szerint – a Kötvényekkel azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek**

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

### **6.3. 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, illetve a Társforgalmazó 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.

### **6.4. A Kötvények kibocsátási ára**

A forgalomba hozandó egyes Kötvények kibocsátási árát a vonatkozó Végleges Feltételek fogják tartalmazni.

## **7. Kiegészítő információk**

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

Jelen Értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadók nem kerülnek megemlítésre.

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

Jelen Értékpapírjegyzékben szereplő információkat könyvvizsgálók külön nem ellenőrizték és arról jelentést nem készítettek.

### **7.3. A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése**

A jelen Alaptájékoztató alapján forgalomba hozatalra kerülő Kötvények minősítésére nem kerül sor.

A Kibocsátó hitelminősítésére vonatkozó adatokat a fenti III.4.1.6. pont tartalmazza.

### **7.4. Amennyiben az összefoglalót részben helyettesítik az 1286/2017/EU rendelet 8. cikke (3) bekezdés c)-i) pontjában szereplő információkkal, minden ilyen információt – amennyiben azokat az értékpapírjegyzékben másutt még nem tették közzé -, közzé kell tenni.**

Nem releváns.

## V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA

### WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

100 000 000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2020-2021. évi Kötvényprogram” kötvényprogramjának keretében kibocsátásra kerülő

[■] össznévértékű

[■] Kötvénye

A jelen dokumentum a benne ismertetett Kötvények kibocsátásához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az Alaptájékoztatóval és annak kiegészítéseivel együtt értelmezendő a jelen Végleges Feltételek.

Az itt használt fogalmak a [■]. 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.

Jelen Végleges feltételek elfogadásának napja: [■]

[Az alkalmazandó részeket foglalja bele vagy rögzítse, hogy "nem alkalmazandó" (N/A). A számozásnak az alábbiakban foglaltakkal megegyezőnek kell maradnia akkor is, ha az egyes bekezdésekre és albekezdésekre nézve a "nem alkalmazandó" kerül megjelölésre.]

- |     |                                                                       |                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Kibocsátó:                                                            | WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság                                                                 |
| 2.  | (i) Sorozat megjelölése:                                              | [■]                                                                                                                                          |
|     | (ii) Rész kibocsátási szám:                                           | [■]                                                                                                                                          |
| 3.  | Meghatározott Pénznem:                                                | [EUR] / [HUF]                                                                                                                                |
| 4.  | Össznévérték:                                                         |                                                                                                                                              |
|     | (i) Sorozat:                                                          | [■]                                                                                                                                          |
|     | (ii) Rész kibocsátás.                                                 | [■]                                                                                                                                          |
| 5.  | Forgalomba hozatali Ár / /Minimális Forgalomba hozatali Ár:           | Az Össznévérték [■] százaléka [hozzáadva a [dátum]-tól számított kamatot] (csak azonos Sorozatba tartozó esetben, 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]<br>[■] +/- [■] százalék Változó Kamatozás<br>[egyéb] (további részleteket lásd alább)                               |
| 10. | Visszaváltási/Kifizetési Alap:                                        | [Visszaváltás névértéken]<br>[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]<br>[Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján]<br>[(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
- (i) Kamatláb(ak). [Alkalmazandó/nem alkalmazandó]  
(Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)  
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) Törödékösszeg(ek). [Írja be az első vagy utolsó olyan törödék kamat összeget, amely nem egyezik a Fix Kamatösszeggel.]
- (vi) Kamatbázis: [30/360 vagy Tényleges/Tényleges (ISDA) 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 (ISDA)
- (viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek: [Nincs/Részletezze]
- (ix) Bruttó hozam értéke (EHM): [■]
17. Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések
- (i) Meghatározott Időszak(ok)/Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok): [■]
- (ii) 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 ☐ [%] százalékos
- (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)  
☐
- (xi) Referenciamutatóra vonatkozó nyilatkozat: [A kamat kiszámításához használt referenciamutatót olyan referenciamutató-kezelő állítja elő, amely a jelen Végleges Felvételek kiadásakor szerepel / nem szerepel *(megfelelő verzió kiválasztandó)* a Benchmark Rendelet 36. cikkében említett nyilvántartásban].

#### Visszaváltásra Vonatkozó Rendelkezések

18. Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján ☐  
(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 ☐  
(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/aukcio helye és módja: [■]
  - (ii) a jegyzés/aukcio ideje: [■]
  - (iii) a jegyzés legalacsonyabb és legmagasabb összege: [az értékpapírok darabszámában vagy összesített befektetett összegben meghatározva]
  - (iv) Túljegyzés/Aukciós túlkereslet: [■]
  - (v) Allokáció: [■]
  - (vi) Kihirdetés helye, módja: [■]
28. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja: [■]
29. További értékesítési korlátozások: Nem alkalmazandó

#### 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 Kötvényprogram közzétételére adott engedélyének dátuma és száma: H-KE-III-[■]/2019. sz. határozat, [■]
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]<br>[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 tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak a Kibocsátó legjobb tudomása szerint.

A Kibocsátó nevében aláírta:

---

**Melléklet:** az adott kibocsátás összefoglalója.

## **VI. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT**

A WINGHOLDING Zrt. 100 000 000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2020-2021. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramjáról szóló Alaptájékoztatót a WINGHOLDING Zrt., mint Kibocsátó készítette a Kötvényprogram létrehozása céljából. A Kibocsátó az Alaptájékoztató tartalmáért, a benne foglalt információkért felelősséggel tartozik.

### **Felelősségvállaló nyilatkozat**

A WINGHOLDING Zrt. alulírott, cégjegyzési joggal felruházott és jelen Alaptájékoztató aláírására felhatalmazott képviselője kijelentem az alábbiakat:

Az Alaptájékoztatóban szereplő információkért a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503) tartozik felelősséggel, az elvárható gondosság mellett, legjobb tudomása szerint készített jelen Alaptájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Kelt: Budapest, 2020.március 3.

.....

**WINGHOLDING Zrt.**

képviseli.: Noah M. Steinberg az Igazgatóság elnöke

## VII. DEFINÍCIÓK

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

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2000-es ISDA Definíciók (2000 ISDA Definitions)</b> | Az International Swaps and Derivatives Association, Inc. által közre adott, az alábbi <a href="https://www.isda.org/book/2000-isda-definitions-pdf/">hiperlinken</a> megvásárolható kiadvány: <a href="https://www.isda.org/book/2000-isda-definitions-pdf/">https://www.isda.org/book/2000-isda-definitions-pdf/</a>                                                                                                                                                                                   |
| <b>ÁFA</b>                                             | az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerinti általános forgalmi adó;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Alapszabály</b>                                     | a Társaság 2019. április 29. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabálya;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Alaptájékoztató</b>                                 | a Kötvényprogram részletes feltételeit meghatározó jelen dokumentum, amely a Végleges Feltételekkel együtt meghatározza a Kötvényprogram keretein belül forgalomba hozott Kötvények adatait és egyedi feltételeit;                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Amerikai Értékpapírtörvény</b>                      | az Amerikai Egyesült Államokban a hatályos és többször módosított 1933. évi amerikai értékpapírtörvény;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Art.</b>                                            | az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Benchmark Rendelet</b>                              | a pénzügyi eszközökben és pénzügyi ügyletekben referenciamutatóként vagy a befektetési alapok teljesítményének méréséhez felhasznált indexekről, valamint a 2008/48/EK és a 2014/17/EU irányelv, továbbá az 596/2014/EU rendelet módosításáról szóló 2016. június 8-i (EU) 2016/1011 európai parlamenti és tanácsi rendeletet jelenti;<br><br>a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764); |
| <b>BÉT</b>                                             | a Budapesti Értéktőzsde Zrt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bizottság</b>                                       | az Európai Bizottság, az Európai Unió végrehajtó szerve;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Felügyelőbizottság</b>                              | a Kibocsátó felügyelőbizottsága;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fizető Bank</b>                                     | OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-041585), kivéve ha a Végleges Feltételek eltérően nem rendelkeznek, illetve amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó nem jár el, úgy a Fizető Bank a Kibocsátó által megbízott harmadik személy;                                                                                                                                                                                               |
| <b>Forgalmazó</b>                                      | OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-041585);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ft vagy forint</b>                                  | a forint, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Hitelminősítő</b>                                   | a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>IFRS</b>                                            | a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, korábban Nemzetközi Számviteli Szabályok (IAS);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Igazgatóság</b>                                     | a Kibocsátó igazgatósága;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>KELER</b>                                           | a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-042346);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Kibocsátó vagy Társaság</b>                         | a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Kisebbségi Tulajdonos</b>                           | a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-927729);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kötvények</b>                                       | a Kötvényprogram keretében a jelen Alaptájékoztató alapján és az ahhoz forgalomba hozatalonként hozzárendelt Végleges Feltételekben szereplő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | feltételek szerint forgalomba hozott, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét (hitelviszonyt) megtestesítő értékpapírok;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kötvényfeltételek</b>                      | a Kötvényekre vonatkozó, az Alaptájékoztatóban (az értékpapírtájékoztatóban) foglalt, a Kötvényprogramra és az annak keretén belül kibocsátott Kötvényekre vonatkozó általános feltételek és rendelkezések;                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kötvényrendelet</b>                        | a 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet (vagy az azt módosító vagy helyébe lépő bármely más jogszabály);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kötvénytulajdonos</b>                      | A Kötvényprogram keretében kibocsátott Kötvények mindenkor tulajdonosának tekintendő személy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Közyűlés</b>                               | a Társaság közgyűlése;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Leányvállalatok, illetve Leányvállalat</b> | a Társaság közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló valamennyi alábbi társaság, vagy azok bármelyike (felsorolásukat a III.6.2. pont tartalmazza)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Meghatározott Névérték</b>                 | Az a legkisebb, Meghatározott Pénznemben meghatározott névérték, amin a Kötvények kibocsátásra kerülnek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Meghatározott Pénznem</b>                  | Az a pénznem, amiben a Kötvények Meghatározott Névértéke meghatározásra kerül.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>MNB</b>                                    | a Magyar Nemzeti Bank, amely az értékpapír forgalomba hozatal tekintetében hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságnak minősül;                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Minősített Befektető</b>                   | a Prospektus Rendelet 2. cikk e) pontja szerinti befektető ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>MSZSZ</b>                                  | a magyar számviteli szabályok;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Okirat</b>                                 | a Tpt. 7. § (2) szerinti, az egy Sorozatban, dematerializált formában kibocsátott valamennyi Kötvényt képviselő, értékpapírnak nem minősülő dokumentum;                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Prospektus Rendelet</b>                    | Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete (2017. június 14.) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (EGT vonatkozású szöveg);                                                                                                                               |
| <b>Részvények vagy Részvény</b>               | a Kibocsátó által mindenkor kibocsátott összes, egyenként 100.000,- Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló dematerializált törzsrészvény, illetve azok bármelyike;                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Számviteli Törvény</b>                     | a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Szja. tv.</b>                              | a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tao. tv.</b>                               | a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Társforgalmazó</b>                         | Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em., cégjegyzék száma: 01-10-043521);                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Többségi Tulajdonos</b>                    | a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09- 927201);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>További Kereskedelmi Központ</b>           | A Végleges Feltételekben ekként megjelölt fogalom, amennyiben ilyen van.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tpt.</b>                                   | a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tulajdonosi Csoport</b>                    | azon gazdasági társaságok összessége, amelyet 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; |
| <b>Végleges Feltételek</b>                    | valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, a Prospektus Rendelet szerinti végleges feltételek, amelynek a mintáját az Alaptájékoztató tartalmazza. A Kibocsátó indokolt esetben eltérhet az Alaptájékoztatóban közzétett mintától;                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Végső Magánszemély Tulajdonos 1</b>        | Veres Tibor;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Végső Magánszemély Tulajdonos 2</b>        | Noah M. Steinberg;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**WING Csoport**

a Kibocsátó és a Leányvállalatok együttesen.