



# **VÉGLEGES FELTÉTELEK**

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

**60.000.000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2018-2019. évi Kötvényprogram”  
elnevezésű kötvényprogramja keretében kibocsátásra kerülő**

**10.000.000 EUR össznévértékű**

**WINGHOLDING 2021/I**  
**003 sorozatrészlet**

**Fix Kamatozású Végtörlesztéses Kötvénye**

**2018. NOVEMBER 30.**

A jelen dokumentum a benne ismertetett Kötvények kibocsátásához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az Alaptájékoztatóval és annak kiegészítéseivel együtt értelmezendő jelen Végleges Feltételek elkészítésére a 2003/71/EK irányelv 5. cikkének (4) bekezdésében meghatározott célból került sor.

Az itt használt fogalmak a 2018. július 13. napján kelt és 2018. július 31. napján kiegészített Alaptájékoztatóban szereplő Kötvényfeltételek alkalmazása érdekében kerülnek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek a kiegészített Alaptájékoztatóval együtt olvasandó.

A jelen kibocsátás Összefoglalója a jelen Végleges Feltételek melléklete.

Az Alaptájékoztatót és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő jegyzéket (jegyzékeket) a Kibocsátó a 2003/71/EK irányelv 14. cikkének megfelelően 2018. július 25., míg a kiegészített Alaptájékoztatót és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő jegyzéket (jegyzékeket) 2018. augusztus 2. napján tette közzé az alábbi 27. (vi) pontban meghatározott helyeken.

- |      |                                |   |
|------|--------------------------------|---|
| 1.   | Kibocsátó:                     | WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság  |
| 2.   | (i) Sorozat megjelölése:       | WINGHOLDING 2021/I kötvény  |
|      | (ii) Rész kibocsátási szám:    | 003   |
| 3.   | Meghatározott Pénznem:         | EUR   |
| 4.   | Össznévérték:                  |   |
|      | (i) Sorozat:                   | Az eddig kibocsátott össznévérték 30.913.000 EUR.   |
|      | (ii) Rész kibocsátás:          | Jelen Rész kibocsátás össznévértéke 10.000.000 EUR  |
| 5/a. | Forgalomba hozatali Ár:        | A Meghatározott Névérték 101,3087%-a (bruttó árfolyam, amely 1,3260% felhalmozott kamatot tartalmaz)  |
| 5/b. | Cserearány:                    | 1,010154  |
|      |                                | Azaz 1 darab (egy darab) WINGHOLDING 2019/I megnevezésű, HU0000357066 azonosítójú kötvény ellenében a fenti darabszámú, a 37. pontban meghatározott ISIN azonosítójú kötvény kerül kibocsátásra. Amennyiben a cserearány és az ellenértékként felajánlott WINGHOLDING 2019/I kötvények száma alapján nem egész darabszám kerül megállapításra a befektető részére, akkor a kötvény darabszám tört része elhagyásra (lefele kerekítésre) kerül, és a Kibocsátó a kerekítésből eredő különbözetet – saját felelősségére – haladéktalanul megfizeti a befektető által megadott pénzeszámlára történő átutalás útján. |
| 6.   | Meghatározott Névérték(ek):    | 1.000 EUR   |
| 7.   | (i) Forgalomba hozatal Napja:  | 2018. december 6.   |
|      | (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja: | 2018. augusztus 7.  |
|      | (iii) Futamidő:                | 2018. augusztus 7. - 2021. augusztus 7.   |
| 8.   | Lejárat Napja:                 | 2021. augusztus 7.  |
| 9.   | Kamatszámítási Alap:           | 4,00% százalék p.a. Fix Kamatozás   |

10.	Visszaváltási/Kifizetési Alap:	Visszaváltás névértéken
11.	A Kamatszámítási Alap vagy a Visszaváltási/Kifizetési Alap változása:	Nem alkalmazandó
12.	Visszaváltási/Vételi Opciók:	Nem alkalmazandó
13.	A Kötvények jellege:	Nem alárendelt
14.	Tőzsdei bevezetés:	A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapest Értéktőzsdére.
15.	A forgalomba hozatal módja:	Nyilvános

#### **Kamatfizetésre Vonatkozó Rendelkezések**

16.	Fix Kamatozású Kötvényekre Vonatkozó Rendelkezések	Alkalmazandó
	(i) Kamatláb:	évi 4,00% százalék, a Kamatfizetési Napokon utólag fizetendő
	(ii) Kamatfizetési Napok:	2019. augusztus 7., 2020. augusztus 7., 2021. augusztus 7.
	(iii) Munkanapszabály:	Amennyiben a Kamatfizetési Nap nem munkanapra esik a Kamat kifizetése a következő munkanapon – amely egyben az Alaptájékoztató IV. 4.8.2.2. pontja szerinti Fizetési Nap is – esedékes
	(iv) Fix Kamatösszegek:	4,00% p.a. névértéken A futamidő alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi Fix Kamatösszegek fizetendők 1.000 EUR névértékre vonatkozóan:  2019. augusztus 7.: 40,00 EUR 2020. augusztus 7.: 40,00 EUR 2021. augusztus 7.: 40,00 EUR
	(v) Törédékösszeg(ek):	Nem alkalmazandó
	(vi) Kamatbázis:	Tényleges/Tényleges ISMA
	(vii) Kamatmegállapítási Nap(ok):	2018. augusztus 7., 2019. augusztus 7., 2020. augusztus 7., 2021. augusztus 7.
	(viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek:	Nincs
	(ix) Bruttó hozam értéke (EHM):	4,00%
17.	Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések:	Nem alkalmazandó

#### **Visszaváltásra Vonatkozó Rendelkezések**

18.	Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján:	Nem alkalmazandó
-----	--	------------------

- |     |   |                  |
|-----|---|------------------|
| 19. | Visszaváltás a Kötvénytulajdonos választása alapján:  | Nem alkalmazandó |
| 20. | Minden egyes Kötvény Végső Visszaváltási Összege:   | Névérték         |
| 21. | Minden egyes Kötvény Lejárat Előtti Visszaváltási Összege, ha a visszaváltás felmondási esemény miatt történik és/vagy ezek kiszámításának módja: | Nem alkalmazandó |

#### A Kötvényekre Vonatkozó Általános Rendelkezések

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 22. | További Kereskedelmi Központ vagy más rendelkezés a Fizetési Nap vonatkozásában: | Nem alkalmazandó   |
| 23. | Kijelölt Iroda:  | OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó<br>Értékpapírkibocsátások, Tőkepiaci Tranzakciók és Letétkezelési Osztálya<br>1131 Budapest, Babér utca 9. |
| 24. | Egyéb különös feltételek:  | Nem alkalmazandó   |

#### Értékesítés

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 25. | Ha nem szindikált, az érintett Forgalmazó neve:              | OTP Bank Nyrt.  |
| 26. | Jegyzési Garanciavállaló:                                    | Nem alkalmazandó  |
| 27. | Az ajánlattétel feltételei:<br>(i) a jegyzés helye és módja: | Treasury Kereskedési és Értékesítési Főosztály<br>1131 Budapest, Babér utca 9.<br>e-mail: <a href="mailto:treasurybackofficesec@otpbank.hu">treasurybackofficesec@otpbank.hu</a><br>Kötvénycserére vonatkozó jegyzés az Alaptájékoztatóban írottaknak megfelelően kitöltött és aláírt jegyzési ív (formanyomtatvány) útján, személyesen vagy elektronikus formában, minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában tehető a jegyzés ideje alatt a jegyzés helyén.<br>A jegyzés csak akkor érvényes, ha az ahhoz kapcsolódóan teljesítendő ellenszolgáltatásként a jegyzési ív benyújtásával egyidejűleg, de <b>legkésőbb 2018. december 5. napján 12:00 óráig</b> a Kötvényjegyző tulajdonában lévő „WINGHOLDING 2019/I” elnevezésű kötvényekből (ISIN kód HU0000357066) a fenti 5/b. pontban meghatározott cserearány figyelembe vételével megállapított darabszám transzferálásra és jóváírásra kerül az OTP Bank Nyrt. Végleges Feltételekben meghatározott KELER 0060/000030 számú elkülönített letéti számláján. |
|     | (ii) a jegyzés ideje:  | 2018. december 3-án 08:00 órától 17:00 óráig;<br>2018. december 4-én 08:00 órától 17:00 óráig;<br>2018. december 5-én 08:00 órától 12:00 óráig.   |
|     | (iii) a jegyzés legalacsonyabb összege:                      | 1 db 1.000 EUR névértékű kötvény  |

- (iv) Túljegyzés: A Kibocsátó a rendelkezésre álló szabad keretösszeg, azaz EUR 29.087.000 össznévérték erejéig túljegyzést elfogad.
- (v) Allokáció: Nem alkalmazandó
- (vi) Kihirdetés helye, módja: A Kötvényekkel, illetve a jegyzéssel kapcsolatos információkat a Kibocsátó saját honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a Forgalmazó ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) honlapján közzé teszi, illetve a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4. §-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének. A Kötvények tőzsdei bevezetésének kezdeményezését követően a Kibocsátó mindezeket az információkat a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján is közzéteszi.
28. A jegyzés eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja: A jegyzés eredményével kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a Forgalmazó ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) honlapján közzé teszi 2018. december 5-én, illetve a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4.§-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének.
29. További értékesítési korlátozások: A kötvények a WINGHOLDING 2019/I megnevezésű, HU0000357066 azonosítójú kötvény ellenében kerülnek felajánlásra.

#### **Lebonyolításra vonatkozó adatok**

30. A Központi Értéktártól eltérő elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó azonosítási szám(ok): Nem alkalmazandó
31. Az elkülönített letéti számla száma: Az OTP Bank Nyrt. nevében vezetett KELER 0060/000030 számú számla
32. Kifizetési helyek: OTP Bank Nyrt., mint Fizető Bank  
Értékpapírkibocsátások, Tőkepiaci Tranzakciók és Letétkezelési Osztálya  
1131 Budapest, Babér utca 9.
33. A Felügyelet Kötvényprogram közzétételére adott engedélyének dátuma és száma: 2018. július 24. H-KE-III-337/2018.
34. A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról: 1/2018.11.29. sz. Igazgatósági Határozat
35. A Kötvények jóváírása: Ingyenes
36. A forgalomba hozatal költségei: Várhatóan nem haladja meg a kibocsátott össznévérték 1,6%-át a Kötvény teljes futamideje alatt.
37. ISIN: HU0000358445

38. Forgalomba hozatal állama: Magyarország
39. Árjegyzés  
Az OTP Bank Nyrt., mint Árjegyző árjegyzési tevékenységet vállal a Kötvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetése napját követő naptól a Budapesti Értéktőzsde hitelpapír szekciójában és a szabályozott piacon kívüli („OTC”) piacon adásvételi ügyletenként maximum 75.000 EUR névértékre 200 bázispontos spread mellett.

### **FELELŐSÉGI 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, helytálló adatokat, adatsoportosításokat, elemzéseket és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, a Kötvényekhez kapcsolódó jogok, valamint a Kibocsátó helyzetének a befektetők részéről történő megalapozott megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Végleges Feltételek félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz.

A Kibocsátó nevében aláírta:

---

**Melléklet:** az adott kibocsátás összefoglalója.

## Melléklet: az adott kibocsátás összefoglalója

### ÖSSZEFOGLALÓ

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

A. szakasz - Bevezetés és figyelmeztetések	
<b>A.1.</b>	<p><b>A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• az <b>Összefoglaló a vonatkozó Végleges Feltételek bevezetőjének tekintendő;</b></li><li>• a <b>Kötvényekbe történő befektetésről szóló döntést a befektetőnek az Alaptájékoztató és az alkalmazandó Végleges Feltételek egészének figyelembevételére kell alapoznia;</b></li><li>• ha az Alaptájékoztatóban és az alkalmazandó Végleges Feltételekben foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján az Alaptájékoztatóval és az alkalmazandó Végleges Feltételekkel kapcsolatban a bírósági eljárás megindítását megelőzően felmerülő fordítási költségeket a felperes befektetőnek kell viselnie; továbbá</li><li>• <b>polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az Összefoglalót – az esetleges fordításával együtt – benyújtották, de csak abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató és az alkalmazandó Végleges Feltételek más részeivel, vagy ha – az Alaptájékoztató és az alkalmazandó Végleges Feltételek más részeivel összevetve – nem tartalmaz alapvető információkat annak érdekében, hogy segítsen a befektetőknek megállapítani, érdemes-e befektetniük a Kötvényekbe.</b></li></ul> <p>A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046503) mint kibocsátó (a „<b>Kibocsátó vagy Társaság</b>”) elhatározta a jelen Alaptájékoztatóban meghatározott Kötvényprogram felállítását és azt, hogy a Kötvényprogram feltételeinek megfelelően, az Alaptájékoztató hatálya alatt, időről-időre nyilvánosan forgalomba hozott és a BÉT-re bevezetni tervezett kötvényeket (a „<b>Tőzsdei Kötvények</b>”) és nyilvánosan forgalomba hozott és tőzsdére (szabályozott piacra) bevezetni nem tervezett kötvényeket (a „<b>Nyilvános Kötvények</b>”) bocsát ki. (A Kötvényprogram alapján forgalomba hozandó Tőzsdei Kötvények és Nyilvános Kötvények együttesen: a „<b>Kötvények</b>”).</p> <p>A kibocsátandó Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 60.000.000 eurót. A Kibocsátó az általa kibocsátandó Kötvények nyilvános forgalomba hozatalának megszervezésével és lebonyolításával az OTP Bank Nyrt-t (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041585) mint forgalmazót (a „<b>Forgalmazó</b>”) bízta meg.</p> <p>A jelen Alaptájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „<b>Tpt.</b>”) rendelkezéseinek megfelelően elkészített két, összevont alaptájékoztató, amely közzétételének engedélyezésére a Kibocsátó a Magyar Nemzeti Bankot (az „<b>MNB</b>”) kérte fel. Az MNB a Tpt. szerinti engedélyt 2018. július 24. napján adta meg. Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésére vonatkozó engedélyt az MNB 2018. augusztus 2. napján adta meg.</p> <p>A Tpt. és Prospektus Rendelet vonatkozó rendelkezései értelmében Magyarországon, mint székhely szerinti tagállamban, illetve az Európai Unió másik tagállamban, mint fogadó államban, értékpapír nyilvánosan akkor hozható forgalomba, ha a kibocsátó tájékoztatót vagy alaptájékoztatót és hirdetményt tesz közzé. Az alaptájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. Az alaptájékoztatóban, valamint az arról és az értékpapírról közzétett</p>

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

<b>B. szakasz - A Kibocsátó és az esetleges kezes</b>	
<b>B.1.</b>	<p>A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve:</p> <p>WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság</p>
<b>B.2.</b>	<p>A Kibocsátó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.</li> <li>• jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság</li> <li>• működésére irányadó jog: magyar jog</li> <li>• bejegyzés országa: Magyarország</li> </ul>
<b>B.3.- B.4a.</b>	<i>nem értelmezhető</i>
<b>B.4b.</b>	<p>A Kibocsátót és a tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló ismert trendek bemutatása.</p> <p>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.</p>



A 2017-es budapesti kereslet meghaladta az előző éves szintet, azonban elmaradt a 2015-ös (538.055 m<sup>2</sup>) szinttől. Összesen 475.065 négyzetmétert adtak bérbe, ami 0,5%-kal nagyobb a 2016-os szintnél. A szerződés hosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 0,26%-kal volt alacsonyabb, mint 2016-ban, összesen 337.590 négyzetmétert tett ki. A szerződés hosszabbítások 2,6%-kal meghaladták a 2016-os szintet. Mindeközben a piaci üresedési ráta a 2009-es 24%-os csúcstól 7,5%-ra csökkent.

Az elmúlt két év egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységgel karöltve a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2016-ra bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat nem tart lépést, így a bérleti díjak emelkedése megindult. Ezek a folyamatok a fejlesztési tevékenység szélesebb körű beindulását eredményezték különösen a Váci úton. Kínálat bővülésének jelenleg nem a kereslet szab határt, hanem a telekárak és az építőipari árak jelentős növekedése.

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

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a kereslet 2017-ben meghaladta a korábbi évek szintjét, összesen 617.000 négyzetmétert adtak bérbe, ami 44%-kal haladja meg a 2016-os szintet. A szerződés hosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 25%-kal volt magasabb, mint 2016-ban, összesen körülbelül 260.000 négyzetmétert tett ki. Mindezek közben a piaci üresedési ráta a 2016-os 8%-ról 4%-ra csökkent.

Budapesten 1,8 millió négyzetméter bérbeadható retail terület található, melynek 44%-a, 790.000 m<sup>2</sup> alkotja a bevásárlóközpontok piacát. A kiskereskedelmi fogalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérlők forgalmi adatainak növekedésében is megmutatkozik. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekedni kezdett. Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, vagyis a bérleti díjak növekedésének folytatására számíthatunk.

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

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

A **WING Csoport** felépítése:

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

**B.5.**

Társaság	Részesedés típusa	A Kibocsátó tulajdoni hányada
WING Zrt.	közvetlen	98,9894%
WINGREAL Kft.	közvetlen	100%
WINGSERVE Kft.	közvetlen	100%
Aspectus Architect Zrt.	közvetett	73,05%
MOM-MANAGEMENT Kft.	közvetett	33,3333%
ECOSERWING Kft.	közvetlen	100%
Ecotrans Ingatlan Kft.	közvetlen	100%
Wingprojekt 6 Kft.	közvetlen	100%
TCW Zrt.	közvetlen	100%
Sopianae Projekt Kft.	közvetlen	100%
BCE Universitas Kft.	közvetlen	100%
STRABAG PFS Zrt.	közvetett	49%

	WINGLINE Kft.	közvetlen	100%	
	WINERSZ-ING Kft.	közvetlen	100%	
	WINTSZ Kft.	közvetlen	100%	
	TSZ Development Kft.	közvetlen	100%	
	TSZ Portfólió Kft.	közvetlen	100%	
	KRAOT Kft.	közvetlen	100%	
	TUDINGMA Kft.	közvetlen	100%	
	WINSZERIM Kft.	közvetlen	100%	
	WINGEUROPE Kft.	közvetlen	100%	
	Angyal Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	Máriássy Ház Kft.	közvetlen	100%	
	Servopro Kft.	közvetett	100%	
	WEU-Invest Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Alfa Kft.	közvetett	100%	
	WPR Quartus Kft.	közvetlen	100%	
	EURÉKA Park Kft.	közvetlen	100%	
	WINGPROP Zrt.	közvetlen	100%	
	Andrássy Palota Kft.	közvetlen	100%	
	„CS36” Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Port Kft.	közvetlen	100%	
	Property Service Kft.	közvetlen	100%	
	East Gate Business Park Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Arrabona Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Quattro Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Honvéd Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Liget Kft.	közvetlen	100%	
	Váci 175 Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	V45 Kft.	közvetlen	100%	
	WPROP-Invest Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Éta Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Média Kft.	közvetett	100%	
	M43 Kft.	közvetlen	100%	
	Skylight City Kft.	közvetlen	100%	
	WINDIRECT Kft.	közvetlen	100%	
	MEVINVEST Kft.	közvetlen	100%	
	MOM-Park MFC Kft.	közvetett	16,6%	
	WEBC Kft.	közvetett	16,6%	
	Bristol Irodaház Kft.	közvetett	11,3%	
	WIPEUROPA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság	közvetlen	100%	
	WIPNORG Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság	közvetlen	100%	
	WINDIRECT Korlátolt Felelősségű Társaság	közvetlen	100%	
	KÖNYVESPARK Korlátolt Felelősségű Társaság	közvetlen	100%	
	BULWIN Kft.	közvetlen	100%	
	REALWINGEST Kft.	közvetlen	100%	
	WINASSET Kft.	közvetlen	100%	
	WINCENTER EUROPE Kft.	közvetlen	100%	
	WING IHC Zrt.	közvetlen	100%	
	WINHUN PROJEKT Kft.	közvetlen	100%	
	Magnum Hungaria Invest Kft.	közvetlen	100%	
	Manhattan Development Global Kft.	közvetlen	100%	
	URBAN CONSTRUCT Kft.	közvetlen	100%	
	WINDEVELOP Kft.	közvetlen	100%	
	WINSZIM Kft.	közvetlen	100%	
	WINPARK PROJEKT Kft.	közvetlen	100%	
	WPROPA CENTER Kft.	közvetlen	100%	
	ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	közvetlen	98,9894%	
	GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	közvetlen	98,9894%	
<b>B.6.- B.8.</b>	<i>nem értelmezhető</i>			

<b>B.9.</b>	A Kibocsátó az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy -becslést.				
<b>B.10.</b>	A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. korlátozás nélküli véleményével látta el a Kibocsátó nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerinti 2015., 2016. és 2017. évi konszolidált pénzügyi kimutatásait.				
<b>B.11.</b>	<i>nem értelmezhető</i>				
<b>B.12.</b>	A WING Csoport 2017. évi <b>auditált</b> , és az IFRS szerinti <b>konszolidált</b> eredménykimutatásának és mérlegének kiemelendő adatai az alábbiak:				
	<i>Eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban)</i>				
		<b>2 017</b>	<b>2 016</b>	<b>Változás %</b>	<b>Változás ezer Ft</b>
	<b>Folytatódó tevékenységek</b>				
	Üzemeltetés és szolgáltatás nyújtás árbevétele	4 846 293	2 319 661	108,9%	2 526 632
	Befektetésből származó bevétel	15 616 227	18 965 158	-17,7%	-3 348 931
	Egyéb bevételek és ráfordítások	-947 456	-2 061 130	-54,0%	1 113 674
	Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-5 472 563	-3 918 708	39,7%	-1 553 855
	Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-823 898	-714 443	15,3%	-109 455
	Igénybevett szolgáltatások	-3 020 232	-2 751 360	9,8%	-268 872
	Egyéb költségek	-187 738	-164 669	14,0%	-23 069
	Részesedés társult vállalkozások eredményéből	<u>829 942</u>	<u>647 662</u>	<u>28,1%</u>	<u>182 280</u>
	<b>EBITDA (adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet és értékcsökkenési leírás előtti eredmény)</b>	<u><b>10 840 575</b></u>	<u><b>12 322 171</b></u>	<u><b>-12,0%</b></u>	<u><b>-1 481 596</b></u>
	<i>Mérleg (adatok ezer Ft-ban)</i>				
	<b>Eszközök</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>Változás %</b>	<b>Változás ezer Ft</b>
Befektetett eszközök	105 290 591	88 020 104	19,62%	17 270 487	
- Ebből: Befektetési célú ingatlanok és tárgyi eszközök	96 101 867	78 903 365	21,80%	17 198 502	
Forgóeszközök	31 968 046	26 754 298	19,49%	5 213 748	
- Ebből: Készpénz és bankszámlák	19 430 799	19 038 176	2,06%	392 623	
<b>Eszközök összesen</b>	<u><b>137 258 637</b></u>	<u><b>114 774 402</b></u>	<u><b>19,59%</b></u>	<u><b>22 484 235</b></u>	
<b>Források</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>Változás %</b>	<b>Változás ezer Ft</b>	
Saját tőke	30 529 172	26 135 806	16,81%	4 393 366	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	66 260 657	75 645 993	-12,41%	-9 385 336	
Rövid lejáratú kötelezettségek	40 468 808	12 992 603	211,48%	27 476 205	
Összes kötelezettség	106 729 465	88 638 596	20,41%	18 090 869	
<b>Források összesen</b>	<u><b>137 258 637</b></u>	<u><b>114 774 402</b></u>	<u><b>19,59%</b></u>	<u><b>22 484 235</b></u>	
2017 a WING Csoport számára eseményekkel teli időszakot jelentett. Még 2016-ban döntött úgy a Csoport igazgatósága, hogy nyit a szabályozott tőkepiac irányába és kötvényprogram elindításával külső - nem banki finanszírozási - forrást von be. 2016-ban a 40 000 000 euró névértékű kötvényprogram három értékesítési szakasza során mintegy 36 000 000 euró értékben vásárolták meg az intézményi befektetők a 3 éves futamidejű, euróban denominált kötvényeket. A program utolsó, negyedik szakaszának zárásaként 2017. első félévében a fennmaradó mintegy 4 000 000 euró értékű kötvény jegyzése is megtörtént. A piac visszaigazolta, hogy az Igazgatóság					

helyesen gondolkozott, amikor a növekvő gazdasági teljesítményre és a javuló ingatlan piaci fundamentumokra alapozva a tőkepiaci forrásbevonás mellett döntött.

2017 a nagy ingatlanfejlesztési projektek jegyében telt. Az év első félévében az East Gate Business Park B2-es csarnokának fejlesztése indult el és folytatódott az Ibis Styles Budapest Airport Hotel épületének fejlesztése, mely programok az év végére sikeresen lezárultak, az épületek átadásra kerültek. Ezek mellett egész évben folytatódott a 2016-ban megkezdett két nagy fejlesztési projekt, a Magyar Telekom székházának, valamint az Ericsson székházának építése, mely utóbbi projekt az év végre lezárásra került. A Magyar Telekom székház fejlesztése az 58 000 m<sup>2</sup> területével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése. Ezek a székházfejlesztési projektek azt mutatják, hogy partnerei úgy tekintenek a WING Csoportra, mint az egyik legprofesszionálisabb, legstabilabb és legmegbízhatóbb cégre a hazai piacon.

2017-ben elkezdődött a 2016-ban megvásárolt, egykori Material Center felújítása. Az épület Skylight City néven a retail funkciók redukált mértékben történő megtartása mellett, a szükséges korszerűsítést és átalakítást követően újra-indítva és újra-pozicionálva irodaház funkciót lát majd el. 2017 első felében megkezdődött a felújítás és a leendő bérlők felkutatása, aminek eredményeként az év végére a bérbeadható terület több mint 50%-ára előbérleti szerződéssel rendelkezünk. A folyamatban lévő bérleti tárgyalások állása alapján a fennmaradó terület 100%-os bérbeadására 2018-ban sor kerül.

További fejlesztések megvalósítása érdekében WING Csoport egy 14 ha alapterületű fejlesztési telket (Üllői út 807.) vásárolt, melyen első ütemben a WIZZ Air-rel kötött hosszú távú bérleti szerződés alapján egy oktatási központ építése indult el. A központ átadása 2018-ban esedékes.

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 újrakötötte a korábbi finanszírozó Unicredit Bank Zrt.-vel. Az új hitel 10 éves futamidejű és kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatszere (IRS) ügylettel.

A csoport 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette, melynek első projektje a cégcsoportba tartozó V45 Kft. által tulajdonolt XIII. kerületi 23.000 m<sup>2</sup> telken megvalósuló, három fejlesztési ütemből álló Kassák Residence. Az első ütem átadása 2019 negyedévében megtörténik.

A csoport befektetési tevékenységének részeként 2017-ben aláírásra majd 2018 első negyedévében zárásra kerültek a Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrésének, továbbá a Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft. 100%-os üzletrésének megvásárlására vonatkozó szerződések. Ezek a társaságok tulajdonolják a Szombathelyen található Family Center Üzletközpontot és a Praktiker Áruház ingatlanát, továbbá a Budapest III. kerületben, a Bécsi úton elhelyezkedő Eurocenter Óbuda Üzletközpontot. Utóbbi felújítása, átpozicionálása 2018-ban megkezdődik.

A WING Csoport fontos döntéseket hozott meg ebben az időszakban a portfólió egyes elemeinek értékesítéséről, összhangban azzal a stratégiai céllal, melyet az Igazgatóság megfogalmazott. 2017-ben értékesítésre kerültek a Serverinfo Kft-ben meglévő üzletrészek, eladásra kerültek a DÚP 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 rész tulajdonában álló WEBC Kft-ben lévő, West End Business Center elnevezésű irodaház.

2017-ben megkezdte befektetés-szervezési tevékenység végzését a WING Csoport által alapított két új társaság az ARCADIA és a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., melyek elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzanak létre és kezeljenek.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2017. pénzügyi év során 15,6 milliárd Ft volt. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (9,46 milliárd Ft), valamint a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (6,15 milliárd Ft) tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele az értékesített ingatlanok esetében az értékesítés időpontjáig realizált árbevételt tartalmazza.

A fenti tételek eredményeként a WING Csoport tárgyidőszaki adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredménye (EBITDA) 10,84 milliárd Ft.

A finanszírozási ráfordítások összege 296 millió Ft-tal alacsonyabb, mint 2016-ban. Ezen belül a kamatkifizetések összege 210 millió Ft-tal, azaz 7,3%-kal csökkent, melynek oka az átlagos hitelállomány csökkenése. A WING Csoport hitelállománya az értékesített leányvállalatok, valamint az értékesített befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek visszafizetési miatt csökkent.

A mérlegfőösszeg 2017. folyamán 22,5 milliárd Ft-tal nőtt (137 milliárd Ft). A legnagyobb változás a tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értékének, valamint a vevők és egyéb követelések összegének növekedése volt.

Az egyéb pénzügyi kötelezettségek összege 3,34 milliárd Ft, ami 1 milliárd Ft csökkenést jelent

	<p>2016.12.31-hez képest.</p> <p>A konszolidált beszámolót a WINGHOLDING Zrt. 7/2018.04.27. számú közgyűlési határozatával elfogadta.</p> <p>A legutóbbi ellenőrzött pénzügyi beszámoló közzététele óta nem következtek be a Kibocsátó kilátásai szempontjából jelentős hátrányos változások.</p>
<b>B.13.</b>	A közelmúltban nem történt kifejezetten a Kibocsátóval összefüggő, a Kibocsátó fizetőképességének értékelését lényegesen befolyásoló esemény.
<b>B.14.</b>	A Többségi Tulajdonos (DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság) a Kibocsátóban közvetlen irányítást lehetővé tevő részesedéssel rendelkezik.
<b>B.15.</b>	<p>A Kibocsátó főtevékenysége: TEÁOR '08 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.</p> <p>A Kibocsátó további tevékenységei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése</li> <li>• 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése</li> <li>• 4212 '08 Vasút építése</li> <li>• 4213 '08 Híd, alagút építése</li> <li>• 4311 '08 Bontás</li> <li>• 4312 '08 Építési terület előkészítése</li> <li>• 6420 '08 Vagyonkezelés (holding)</li> <li>• 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése</li> <li>• 6832 '08 Ingatlankezelés</li> <li>• 7010 '08 Üzletvezetés</li> <li>• 7021 '08 PR, kommunikáció</li> <li>• 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás</li> <li>• 7111 '08 Építészmérnöki tevékenység</li> <li>• 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás</li> <li>• 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység</li> <li>• 7312 '08 Médiareklám</li> <li>• 8110 '08 Építményüzemeltetés</li> <li>• 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése</li> <li>• 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás</li> </ul>
<b>B.16.</b>	A közvetlen irányítást lehetővé tevő részesedéssel rendelkező Többségi Tulajdonos (DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság) a Kibocsátó Részvényeinek 78 %-át, azaz 39 db 100.000,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészcényt tulajdonol. A Kibocsátó kisebbségi tulajdonosa (GOLUX-Invest Kft.) a Kibocsátó Részvényeinek 22 %-át, azaz 11 db 100.000,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészcényt tulajdonolja.
<b>B.17.</b>	A Kibocsátó és a Kötvények nem rendelkeznek hitelkockázati besorolással.
<b>B.18.- B.50.</b>	<i>nem értelmezhető</i>

C. szakasz – Értékpapírok	
<b>C.1.</b>	<p>A Kötvények fix kamatozású 4,00% p.a. kamatot fizető végtörlesztéses kötvények.</p> <p>A Kötvények ISIN-kódja: HU0000358445.</p> <p>A Kibocsátó a Kötvényprogram keretében kizárólag névre szóló, dematerializált kötvényeket értékesíthet nyilvános forgalomba hozatali eljárások során.</p> <p>A Kötvényprogram keretében forgalomba hozott Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 60.000.000 eurót, és amelyből</p> <p>(i) a korábbi kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények cseréje ellenében felajánlandó, a jelen Kötvényprogram keretében kibocsátandó új Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 40.000.000 eurót, míg</p> <p>(ii) a pénzbeli szolgáltatás ellenében kibocsátandó új Kötvények össznévértéke nem</p>

	<p>haladhatja meg a 20.000.000 eurót.</p> <p>Jelen Végleges Feltételek a fenti (i) bekezdés szerinti kötvényekre vonatkoznak, amely kötvényekből korábban összesen 10.913.000 EUR össznévértékben került sor kibocsátásra.</p> <p>A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra, hogy a Kötvényprogram keretében a teljes 60.000.000 euró össznévértékben hoz forgalomba Kötvényeket.</p> <p>A Kötvények a Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok. A Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.</p> <p>A Kötvények 3 éves futamidejűek, 4,00% p.a. fix kamatozásúak. A Kötvények jegyzési eljárás útján kerülnek kibocsátásra a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek feltételei szerint.</p>
<b>C.2.</b>	A Kötvények több Részletben, euró (EUR) devizanemben hozhatók forgalomba.
<b>C.3.- C.4.</b>	<i>nem értelmezhető</i>
<b>C.5.</b>	<p>A Kötvények Magyarország területén kerülhetnek kibocsátásra.</p> <p>A jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül, és azon fogadó államon kívül, ahol a Kötvények a Kibocsátó által forgalomba hozatalra kerülnek a Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, a hirdetések vagy egyéb forgalomba hozatali dokumentumok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve, ha azok olyan körülmények között történnek, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Kibocsátó nyilatkozik erről). A Kötvények egyike sem került korábban, és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az „<b>Amerikai Értékpapírtörvény</b>”) 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 tájékozzódjanak az Alaptájékoztató terjesztésére, illetve a Kötvények értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról és ennek megfelelően járjanak el.</p> <p>A Kötvényprogram keretében kibocsátott Kötvényekre vonatkozóan az itt meghatározottakon kívül nincsen átruházási korlátozás, kivéve, ha az adott Sorozat tekintetében a kibocsátás Végleges Feltételei ilyen korlátozás alkalmazását írják elő. Ez esetben a Kötvényrendelet alapján a korlátozásba ütköző átruházás semmis.</p>
<b>C.6.- C.7.</b>	<i>nem értelmezhető</i>
<b>C.8.</b>	<p>A Kötvények a Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok.</p> <p>A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján 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.</p>

	A Kötvények – amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően nem rendelkezik – a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg.
<b>C.9.</b>	<p>A Kötvény a kamat/hozam számítása szerint olyan Kötvény amelynek Kamatlába a Lejárat Napjáig nem változik. („<b>Fix Kamatozású Kötvény</b>”)</p> <p>A Kötvény vonatkozásában – amennyiben alkalmazandó – a névleges kamatlábra és a fizetendő kamatra, a kamat esedékessé válásának időpontjára, a kamatfizetési időpontokra, vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.</p> <p>A Kötvények kapcsán teljesítendő kifizetéseket a KELER nyilvántartásában az adott esedékességre vonatkozó – a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – fordulónap (a „<b>Fordulónap</b>”) 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.</p> <p>A Kötvények jegyzése a természetes személy befektető, valamint a Kötvények megszerzését követően a Kötvénytulajdonos eljárása személyesen vagy (eseti vagy állandó meghatalmazással) képviselő útján is történhet, amennyiben azt – többek között – jogszabály nem zárja ki.</p> <p>A nem természetes személy befektetőt/Kötvénytulajdonost a jogszabályban és/vagy működési formája szerinti szerződésben vagy annak alapján meghatározott természetes személyek képviselik a jogszabályban, szerződésben meghatározott módon és terjedelemben. A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosokat képviselő szervezetet megnevezhet és ilyen képviselőre vonatkozó szabályokat megállapíthat. Képviselő eljárása esetén a jegyzéshez kapcsolódó jogok és kötelezettségek a képviselt befektetőt illetik meg, a jegyzéshez kapcsolódó felelősség szintén a képviseltet terheli, a Kötvények tulajdonjoga az allokációt követően a képviselt befektetőre száll.</p>
<b>C.10.</b>	<i>nem értelmezhető</i>
<b>C.11.</b>	A Kibocsátó – az erre vonatkozó eljárások lefolytatását követően – kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a BÉT-re.
<b>C.12.- C.22.</b>	<i>nem értelmezhető</i>

<b>D. szakasz – Kockázatok</b>	
<b>D.1.</b>	<i>nem értelmezhető</i>
<b>D.2.</b>	<p>A WING Csoportra jellemző kockázati tényezők:</p> <p>(a) <b>Politikai kockázat:</b> 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.</p> <p>(b) <b>Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok:</b> 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.</p> <p>(c) <b>Nagyméretű, egyedi projektek:</b> 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, egyedi projektekből származik (pl. Telekom székház fejlesztése). Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves –</p>

lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

- (d) Bérlői kockázat: A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem éri el a 7%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig 25% alatt marad. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak összesen kb. 510 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 lejáratá előtt megszűnnek.
- (e) Bérbeadási / újrabérbeadási kockázat: A WING Csoport ingatlan portfólióján belül a bérleti szerződések lejáratá évente a szerződések kb. 4,5-9%-át érinti. A vagyonkezelési és értékesítési üzletág feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 0,7-1,4%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.
- (f) Külső beszállítóktól való függőség: Az ingatlan beruházások megvalósítása során a WING Csoport nagymértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamatait végző szolgáltatóktól, valamint kivitelezőktől és alvállalkozóktól, ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a WING Csoport a kezdetektől arra törekedett, hogy az ingatlanpiaci szolgáltatások széles spektrumát lefedő leányvállalati 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.
- (g) Üzemeltetési kockázatok: A WING Csoport gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak: általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek; üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt; katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény); működési paraméterek változása; üzemeltetési költségek változása; külső üzemeltetőktől való függőség. A WING Csoport ingatlan tulajdonló cégei rendelkeznek természeti csapás esetére is vonatkozó „all risk” jellegű vagyonbiztosításokkal, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károokra, valamint rendelkeznek a harmadik személynek okozott károokra fedezetet nyújtó felelősségbiztosításokkal is. Nem kizárt azonban, hogy a káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.
- (h) Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai: A WING Csoport üzleti terveit részben már meglévő ingatlanok akvizíciója és/vagy vállalatfelvásárlások segítségével kívánja megvalósítani. Bár az akvizíciókat mindig a célpont alapos átvilágítása előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciók megvalósítását követően olyan pénzügyi, jogi vagy műszaki események következnek be a felvásárolt projekttel, vagy vállalattal kapcsolatban, amelyek negatív hatással lehetnek a WING Csoport üzleti tevékenységére és eredményességére.
- (i) Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata: A WING Csoport teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetői és kulcsfontosságú alkalmazottai tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a WING Csoport működését és eredményességét. A WING csoporton belül kicsi a fluktuáció, a WING Zrt. stabil állományához tartozó alkalmazottai átlagosan több mint 10 éve dolgoznak a cégnél.
- (j) Tulajdonostárs kockázata: A WING Csoport jellemzően 100%-os, illetve többségi részesedéssel rendelkezik az ingatlanokat tulajdonló társaságokban, illetve a szolgáltató leánycégekben. Azokban az esetekben, ahol a WING külső tulajdonossal működik együtt (pl. Morgan Stanley, Strabag), az együttműködés feltételeit részletes megállapodások szabályozzák, melyek létrehozásánál a sikeres és eredményes együttműködés feltételeinek



	<p>kialakításán túl a WING-et érintő esetleges kockázatok minimalizálása volt a vezérelv. A külső, nemzetközi tulajdonostársakkal való együttműködésben a WING Csoport komoly tapasztalatokkal rendelkezik. A Harbor Park fejlesztés vegyesvállalata a Heitmannal, a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal 2000-2005 között működött. A WING Csoport ingatlanüzemeltető cége szintén vegyesvállalat formájában 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-tól az osztrák Strabag-gal (STRABAG Property and Facility Services Zrt). A legutóbbi partneri kapcsolat 2015-ben jött létre a Morgan Stanley-vel (MOM Park, Westend Business Center, EMKE). A WING Csoport és a Morgan Stanley közötti partneri kapcsolat a MOM Park vonatkozásában várhatóan 2018. augusztusában megszűnik, 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 átruházására vonatkozó tranzakciót, melynek megfelelően az ingatlan átruházásának legfőbb feltétele teljesült, és ennek alapján a tranzakció zárása várhatóan 2018. augusztusában megtörténik. A tranzakció lezárásáról a Kibocsátó rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatja a befektetőket.</p> <p>(k) <u>Céltársaságok adózási kockázata:</u> 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.</p> <p>(l) <u>Hatósági kockázat:</u> 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.</p> <p>(m) <u>A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok:</u> A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételének jelentős része euróban képződik, de a bérlők egy része forint alapú bérleti díjat fizet. A bérleti bevétel kb. 13%-a forint alapú, 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 bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától. Ez az árfolyamkockázat a fejlesztési projekteknel a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakokra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.</p> <p>(n) <u>Kötvényprogram együttes keretösszegének és a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összegének aránya:</u> A Kötvényprogram együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege a saját tőke 410,6% százalékának felel meg.</p>
<p><b>D.3.</b></p>	<p>A Kötvényekre és a Kötvényekbe történő befektetésekre jellemző kockázati tényezők:</p> <p>(a) <u>Jogszabályváltozások:</u> 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.</p> <p>(b) <u>A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása:</u> 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.</p>

- (c) Adószabályok változása: A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Alaptájékoztató időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.
- (d) A Kötvények a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosak: A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kötvényprogram keretében forgalomba hozandó kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek, egyrészt a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, másrészt azért, mert a kötvényprogram megvalósítása következtében a kibocsátási program együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege meghaladja a saját tőke kétszeresét. A WINGHOLDING 2018-2019. évi Kötvényprogram együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege a saját tőke 410,6% százalékának felel meg. A Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolójának vonatkozási dátuma: 2017. december 31.
- (e) A Kötvények eszközökkel nem fedezettek: A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét.
- (f) Likviditás és másodlagos piac hiánya: A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamvesztéssel tudja eladni a Kötvényét. A Kötvényprogram alapján a Kibocsátó jogosult, de nem köteles kérelmezni a Kötvények bevezetését a BÉT-re. Tőzsdei bevezetés esetén sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Tőzsdei Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.
- (g) Piaci hozamok elmozdulása: A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.
- (h) Devizaárfolyam változásával kapcsolatos kockázat: A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet a Végleges Feltételekben meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamvesztéséget is elkönyvelhetnek. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvények Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.
- (i) A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók: A Kötvényprogram alapján lehetőség van arra, hogy a Kibocsátó olyan Kötvényeket hozzon forgalomba, amelyek a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaváltásra vagy visszavásárlásra kerülhetnek. Az ilyen Kötvények piaci árát ezen opciók korlátozhatják. Várhatóan a Kibocsátó az ilyen Kötvények tekintetében akkor él a lejárat előtti visszaváltás és visszavásárlás lehetőségével, ha finanszírozási költsége alacsonyabb, mint a Kötvények kamata. Ebben az esetben a Kötvénytulajdonos nem biztos, hogy a Kötvények kamatának megfelelő szinten képes lesz egy hasonló eszközbe újra befektetni a visszaváltásból és visszavásárlásból származó összeget.
- (j) A Kötvények kamatozásával kapcsolatos kockázatok: A Kötvényprogram alapján kibocsátott Kötvények fix vagy változó kamatozásúak lehetnek. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet. A változó kamatozású Kötvények változó kamata jellemzően egy referenciakamatból és egy kamatfelárból áll. Tipikusan az alkalmazandó kamatfelár a Kötvény futamideje alatt nem változik, azonban a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon a referenciakamat rendszeresen az általános piaci kondíciókhoz igazodik. Ennek megfelelően, ha a piaci kamatlábak megváltoznak, az ilyen változó kamatozású Kötvények piaci értéke ingadozhat, mivel a piaci kamatlábak változása csak a következő kamatmegállapítás során épülhet be a Kötvény kamatába.

	<p>(k) <u>A Kötvényekre nem terjed ki vagyombiztosítási védelem</u>: 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.</p> <p>(l) <u>A jegyzési eljárás kockázata</u>: A jegyzési eljárás szabályaiból adódóan aluljegyzés esetén meghiúsulhat a forgalomba hozatal, túljegyzés esetén pedig nincs biztosíték arra, hogy a lejegyezni kívánt Kötvény mennyiség maradéktalanul elfogadásra kerül. Továbbá túljegyzés esetén a Kibocsátó három munkanap után dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozóknak már nem lesz alkalma a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.</p> <p>(m) <u>Az aukciós eljárás kockázata</u>: Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelvárása alapján, a benyújtott ajánlatok ismeretében – elfogadhatóként meghatározott legalacsonyabb árfolyamon, illetve az ezen árfolyam felett benyújtott ajánlatok kerülhetnek elfogadásra. Így nincs biztosíték arra, hogy az aukciós eljárásra benyújtott ajánlatok elfogadásra kerülnek</p> <p>(n) <u>Keretösszeg kockázata</u>: A Kötvényprogram keretösszege lehetőséget ad a Kibocsátónak Kötvények forgalomba hozatalára. Ez azonban nem kötelezettség. Ezért nem garantálható, hogy a tervezett 60.000.000 euró keretösszeg egésze vagy bármekkora hányada valóban forgalomba hozatalra kerül a Kötvényprogram hatálya alatt.</p>
<b>D.4.- D.6.</b>	<i>nem értelmezhető</i>

<b>E. szakasz - Ajánlattétel</b>	
<b>E.1.- E.2a.</b>	<i>nem értelmezhető</i>
<b>E.2b.</b>	<p>A jelen Kötvénykibocsátás célja a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása akként, hogy a 2016-2017. évi, teljes egészében lejegyzett 40.000.000 EUR keretösszegű kötvényprogram keretében kibocsátott és 2019.06.23-án lejáró kötvények ellenében a Kibocsátó új, a jelen Kötvénykibocsátás keretében kibocsátandó kötvényeket ajánl fel 40.000.000 EUR értékben (csereügylet).</p> <p>A Kibocsátó a Kötvények kibocsátásából bevont forrásokat a Kibocsátó tőkeszerkezetének optimalizálására és a biztonságos finanszírozási struktúra fenntartására is fel kívánja használni.</p> <p>A csereügyletben való részvétel a korábbi kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények tulajdonosai vonatkozásában opcionális. Ennek megfelelően előfordulhat, hogy a Kötvénykibocsátás keretében csereügyletre egyáltalán nem, vagy csak 40.000.000 EUR összeget el nem érő mértékben kerül sor.</p> <p>Jelen Végleges Feltételek időpontjáig a csereügylet keretében összesen 10.913.000 EUR összegben került sor kibocsátásra oly módon, hogy a Kibocsátó 10.774 darab, 2019.06.23-án lejáró WINGHOLDING 2019/I kötvény (ISIN: HU0000357066) ellenében, 10.913 db, WINGHOLDING 2021/I kötvényt (HU0000358445) bocsátott ki.</p>
<b>E.3.</b>	<p>Az adott forgalomba hozatalok tekintetében a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza többek között az értékesítés módját és részletes feltételeit. A Tpt. 27. § (6) bekezdése alapján a Kötvényprogram hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok esetében a Kibocsátó a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőzően a forgalomba hozatal végleges feltételeiről (így különösen: a forgalomba hozatal össznévértéke, az értékpapír futamideje, lejáratja, kamata vagy egyéb járulékai, a forgalomba hozatal módja és helye, továbbá az új Sorozat értékpapírkódja) a vonatkozó Végleges Feltételek benyújtásával az MNB-t tájékoztatja és a Végleges Feltételeket közzéteszi.</p> <p>Az Alaptájékoztató és kiegészítései, az egyes forgalomba hozatalokra vonatkozó Végleges Feltételek, a hirdetmény, valamint a Kibocsátónak a Kötvényprogrammal kapcsolatos tájékoztatásai a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), az MNB által működtetett honlapon (www.kozzetetelek.hu), továbbá a Tőzsdei Kötvények tekintetében a BÉT (www.bet.hu) honlapján kerülnek közzétételre, illetve ha vonatkozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik, akkor a Kibocsátó hirdetménye közzétételre kerül a Céglőnyben is. A Kibocsátó mint kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségei alá eső információkat a fentiek mellett a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség</p>

	részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet rendelkezései szerint egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének is megküldi. A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok a Forgalmazó honlapján ( <a href="http://www.otpbank.hu">www.otpbank.hu</a> ) is közzétételre kerülnek.
<b>E.4.</b>	A Kibocsátó tudomása szerint nincs ilyen érdekelttség.
<b>E.5.- E.6.</b>	<i>nem értelmezhető</i>
<b>E.7.</b>	Nincs a Kötvények kibocsátásával kapcsolatban a Kibocsátó által a befektetőkre terhelt költség, de a befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy a Kötvények mint dematerializált értékpapírok értékpapír-számlán kerülnek jóváírásra, amely költséggel járhat a befektetők részére.