



VÉGLEGES FELTÉTELEK

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

**40.000.000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2016-2017. évi Kötvényprogram”
elnevezésű kötvényprogramja keretében kibocsátásra kerülő**

32.000.000 EUR össznévértékű

WINGHOLDING 2019/I

Fix Kamatozású Végtörlesztéses Kötvénye

2016. JÚNIUS 21.

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

Az itt használt fogalmak a 2016. május 20. napján kelt és 2016. június 15-én 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 2016. május 31-én, míg a kiegészített Alaptájékoztatót és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő jegyzéket (jegyzékeket) 2016. június 17-én tette közzé az alábbi 27. (vi) pontban meghatározott helyeken.

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | Kibocsátó: | WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság |
| 2. | (i) Sorozat megjelölése: | WINGHOLDING 2019/I |
| | (ii) Rész kibocsátási szám: | 001 |
| 3. | Meghatározott Pénznem: | EUR |
| 4. | Össznévérték: | |
| | (i) Sorozat: | Az eddig kibocsátott össznévérték 0 EUR. |
| | (ii) Rész kibocsátás: | Jelen Rész kibocsátás össznévértéke maximum 32.000.000 EUR |
| 5. | Forgalomba hozatali Ár / Minimális Forgalomba hozatali Ár: | a Meghatározott Névérték 99,1722%-a |
| 6. | Meghatározott Névérték(ek): | 1.000 EUR |
| 7. | (i) Forgalomba hozatal Napja: | 2016. június 23. |
| | (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja: | 2016. június 23. |
| | (iii) Futamidő: | 2016. június 23 – 2019. június 23. |
| 8. | Lejárat Napja: | 2019. június 23. |
| 9. | Kamatszámítási Alap: | 4,00% 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 bevezetését a Budapest Értéktőzsdére |
| 15. | A forgalomba hozatal módja: | Nyilvános |

Kamatfizetésre Vonatkozó Rendelkezések

16. Fix Kamatozású Kötvényekre Vonatkozó Rendelkezések:
- (i) Kamatláb(ak): Alkalmazandó
Évi 4,00% a Kamatfizetési Napokon utólag fizetendő
 - (ii) Kamatfizetési Nap(ok): 2017. június 23., 2018. június 23., 2019. június 23.
 - (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 Kamatösszeg(ek): 4,00% p.a. névértéken
A futamidő alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi Fix Kamatösszegek fizetendők 1.000 EUR névértékre vonatkozóan:

2017. június 23.: 40,00 EUR
2018. június 23.: 40,00 EUR
2019. június 23.: 40,00 EUR
 - (v) Töredékösszeg(ek): Nem alkalmazandó
 - (vi) Kamatbázis: Tényleges/Tényleges ISMA
 - (vii) Kamatmegállapítási Nap(ok): 2016. június 23.; 2017. június 23.; 2018 június 23.; 2019. június 23.
 - (viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek: Nincs
 - (ix) Bruttó hozam értéke (EHM): 4,30%
A bruttó hozam értéke a Minimális Forgalomba hozatali Árra vonatkozóan került kiszámításra, két tizedes jegyre kerekítve.
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 Végző 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 Értékpapirkibocsátások, Tőkepiaci Tranzakciók és Letétkezelési Osztálya
1131 Budapest, Babér utca 7. |
| 24. | Egyéb különös feltételek: | Nem alkalmazandó |

Értékesítés

- | | | |
|-----|--|---|
| 25. | Ha nem szindikált, az érintett Forgalmazó neve: | OTP Bank Nyrt. |
| 26. | Jegyzési Garanciavállaló: | Jegyzési Garanciavállaló: OTP Bank Nyrt.
Jegyzési Garanciavállalás Összege: 1.000.000 EUR |
| 27. | Az ajánlattétel feltételei: | Treasury Kereskedési és Értékesítési Főosztály
1131 Budapest, Babér utca 9.
e-mail: treasurybackoffice_sec@otpbank.hu Aukciós ajánlat az Alaptájékoztatóban írottaknak megfelelően kitöltött és aláírt aukciós ív (formanyomtatvány) útján személyesen vagy elektronikus formában minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában tehető az aukció ideje alatt az Aukció helyén.
Az aukciós ajánlat csak akkor érvényes, ha az aukciós íven meghatározott ellenérték összege legkésőbb a Forgalomba hozatal Napján (2016. június 23-án) délelőtt 10:00 óráig átutalásra és jóváírásra kerül a Végleges Feltételek 31. pontjában meghatározott elkülönített letéti számlán. |
| | (i) Aukció helye és módja: | |
| | (ii) Aukció ideje: | 2016. június 22. 09:00 – 11:00 |
| | (iii) az aukciós ajánlattétel legalacsonyabb és legmagasabb összege: | A legkisebb aukciós ajánlattételi mennyiség 100.000 EUR, azaz 100 darab 1.000 EUR névértékű kötvény. |
| | (iv) Túljegyzés/Aukciós túlkereslet: | Aukciós túlkereslet (túljegyzés) esetén a Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy eltérjen a meghirdetett mennyiségtől és meghatározza az aukción értékesítésre felajánlott mennyiséget. |
| | (v) Allokáció: | Túljegyzés esetén a Kibocsátó dönthet az aukciós ajánlatok teljes vagy részleges elfogadásáról.

Az ajánlatok elfogadására a legmagasabb árfolyamú ajánlattal kezdve csökkenő sorrendben kerül sor, az árfolyamok alapján.
Amennyiben több befektető nyújt be aukciós ajánlatot ugyanazon árfolyamot megjelölve és a Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető Kötvényigénylése az adott árfolyamszinten, akkor allokációra kerül sor a következő allokációs elv szerint: |

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.

- (vi) Kihirdetés helye, módja: A Kötvényekkel, illetve az aukcióval kapcsolatos információkat a Kibocsátó a saját honlapján (www.wing.hu), a Forgalmazó (www.otpbank.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer (www.kozzetetelek.hu) honlapján közzéteszi, 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) honlapján is közzéteszi.
28. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja: Az aukció eredményével kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu), a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a Forgalmazó (www.otpbank.hu) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer (www.kozzetetelek.hu) honlapján közzé teszi 2016. június 23-án, illetve a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4.§-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének.
29. További értékesítési korlátozások: Aukciós ajánlatot kizárólag a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény, illetve a MiFID irányelv rendelkezéseivel összhangban elfogadható partnernek minősülő piaci szereplők tehetnek.

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: 11763945-03575882 (IBAN formában: HU47 1176 3945 0357 5882 0000 0000 SWIFT: OTPVHUB)
32. Kifizetési hely(ek): OTP Bank Nyrt., mint Fizető Bank
Értékpapírkibocsátások, Tőkepiaci Tranzakciók és Letétkezelési Osztálya
1131 Budapest, Babér utca 7.
33. A Felügyelet Kötvényprogramra adott engedélyének dátuma és száma: 2016. május 30. H-KE-III-491/2016.

- | | | |
|-----|---|---|
| 34. | A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról: | Közgyűlési határozat, száma: 6/2016.06.18. |
| 35. | A Kötvények jóváírása: | Ingyenes |
| 36. | A forgalomba hozatal költségei: | Várhatóan nem haladja meg a kibocsátott össznévérték 1,5%-át a Kötvény teljes futamideje alatt. |
| 37. | ISIN: | HU0000357066 |
| 38. | Forgalomba hozatal állama: | Magyarország |

Információk a másodlagos forgalmazásról

- | | | |
|-----|------------|--|
| 39. | Árjegyzés: | Az OTP Bank Nyrt., mint Árjegyző árjegyzési tevékenységet vállal a Kötvények Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetés napját követő naptól a Budapesti Értéktőzsdé 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 adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

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	
A.1.¹	<p>A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none">• az Összefoglaló az Alaptájékoztató bevezetőjének tekintendő;• a Kötvényekbe történő befektetésről szóló döntést a befektetőnek az Alaptájékoztató egészének figyelembevételére kell alapoznia;• ha az Alaptájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján az Alaptájékoztatóval kapcsolatban a bírósági eljárás megindítását megelőzően felmerülő fordítási költségeket a felperes befektetőnek kell viselnie; továbbá• polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az Összefoglalót – az esetleges fordításával együtt – benyújtották, de csak abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató más részeivel, vagy ha – az Alaptájékoztató más részeivel összevetve – nem tartalmaz alapvető információkat annak érdekében, hogy segítsen a befektetőknek megállapítani, érdemes-e befektetniük a Kötvényekbe. <p>A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046503) mint kibocsátó (a „Kibocsátó vagy Társaság”) elhatározta a jelen Alaptájékoztatóban meghatározott Kibocsátási Program felállítását és azt, hogy a Kötvényprogram feltételeinek megfelelően, az Alaptájékoztató hatálya alatt, időről-időre nyilvánosan forgalomba hozott és a BÉT-re bevezetni tervezett kötvényeket (a „Tőzsdei Kötvények”) és nyilvánosan forgalomba hozott és tőzsdére (szabályozott piacra) bevezetni nem tervezett kötvényeket (a „Nyilvános Kötvények”) bocsát ki. (A Kötvényprogram alapján forgalomba hozandó Tőzsdei Kötvények és Nyilvános Kötvények együttesen: a „Kötvények”).</p> <p>A kibocsátandó Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 40.000.000 eurót. A Kibocsátó az általa kibocsátandó Kötvények nyilvános forgalomba hozatalának megszervezésével és lebonyolításával az OTP Bank Nyrt-t (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041585) mint forgalmazót (a „Forgalmazó”) bízta meg.</p> <p>A jelen Alaptájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „Tpt.”) rendelkezéseinek megfelelően elkészített két, összevont alaptájékoztató, amely közzétételének engedélyezésére a Kibocsátó a Magyar Nemzeti Bankot (az „MNB”) kérte fel. Az MNB a Tpt. szerinti engedélyt 2016. május 30. napján adta meg. Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésére vonatkozó engedélyt az MNB 2016. június 16. 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 hirdetőmentet tesz közzé. Az alaptájékoztató 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>

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

	<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 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>
A.2.	<i>nem értelmezhető</i>

B. szakasz - A Kibocsátó és az esetleges kezes	
B.1.	<p>A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve:</p> <p>WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság</p>
B.2.	<p>A Kibocsátó:</p> <ul style="list-style-type: none"> • székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. • jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság • működésére irányadó jog: magyar jog • bejegyzés országa: Magyarország
B.3.- B.4a.	<i>nem értelmezhető</i>
B.4b.	<p>A Kibocsátót és a tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló ismert trendek bemutatása.</p> <p>A budapesti modern irodaállomány összesen 3.280.970 négyzetméter irodaterületet foglal magában (beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket). A 2015-ös kereslet meghaladta az előző évek szintjét, összesen 538.055 négyzetmétert adtak bérbe, ami 15,6%-kal haladta meg a 2014-es keresletet. A szerződés hosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 45%-kal volt magasabb, mint 2014-ben, összesen 364.795 négyzetmétert tett ki. Mindezek közben a</p>

	<p>piaci üresedési ráta a 2009-es 24%-os csúcstról 12%-ra csökkent.</p> <p>Az elmúlt két év egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységgel karöltve a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2016-ra bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat nem tart lépést, így a bérleti díjak emelkedése megindult. Ezek a folyamatok előbb-utóbb a fejlesztési tevékenység jelenleginél szélesebb körű beindulását is eredményezhetik.</p> <p>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 építtetnek a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által építtetett épületek aránya ott mindössze 10%.</p> <p>Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a kereslet 2015-ben meghaladta a korábbi évek szintjét, összesen 353.000 négyzetmétert adtak bérbe, ami a 2014-es teljesítmény megismétlődését jelenti. Mindezek között a piaci üresedési ráta a 2013-as 24%-os csúcstról 10%-ra csökkent.</p> <p>Budapesten 1,8 millió négyzetméter bérbeadható retail terület található, melynek 44%-a, 790.000 m² alkotja a bevásárlóközpontok piacát. A kiskereskedelmi fogalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérlők forgalmi adatainak növekedésében is megmutatkozik. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekedni kezdett. Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, vagyis a bérleti díjak növekedése már 2015-ben megindult.</p>																																																
<p>B.5.²</p>	<p>A Kibocsátót is magában foglaló csoport, illetve a Kibocsátó csoporton belüli pozíciójának ismertetése.</p> <p>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.</p> <p>A WING Csoport felépítése:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kibocsátó anyavállalatának tulajdonosai: Noah M. Steinberg és Veres Tibor • Kibocsátó anyavállalatai: Golux-Invest Kft. és Dayton-Invest Kft. • Kibocsátó leányvállalatai: <table border="1" data-bbox="406 1456 1410 1968"> <thead> <tr> <th>Társaság</th> <th>Részesedés típusa</th> <th>A Kibocsátó tulajdoni hányada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WING Zrt.</td> <td>közvetlen</td> <td>99,7009%</td> </tr> <tr> <td>WINGREAL Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>WINGSERVE Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Aspectus Architect Zrt.</td> <td>közvetett</td> <td>96,4869%</td> </tr> <tr> <td>MOM-MANAGEMENT Kft.</td> <td>közvetett</td> <td>33,3333%</td> </tr> <tr> <td>ECOSERWING Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Ecotrans Ingatlan Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Wingprojekt 6 Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>TCW Zrt.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Sopiana Projekt Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>BCE Universitas Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>STRABAG Zrt.</td> <td>közvetett</td> <td>49%</td> </tr> <tr> <td>WINGLINE Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>WINERSZ-ING Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>WEPMARK Kft.</td> <td>közvetlen</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Társaság	Részesedés típusa	A Kibocsátó tulajdoni hányada	WING Zrt.	közvetlen	99,7009%	WINGREAL Kft.	közvetlen	100%	WINGSERVE Kft.	közvetlen	100%	Aspectus Architect Zrt.	közvetett	96,4869%	MOM-MANAGEMENT Kft.	közvetett	33,3333%	ECOSERWING Kft.	közvetlen	100%	Ecotrans Ingatlan Kft.	közvetlen	100%	Wingprojekt 6 Kft.	közvetlen	100%	TCW Zrt.	közvetlen	100%	Sopiana Projekt Kft.	közvetlen	100%	BCE Universitas Kft.	közvetlen	100%	STRABAG Zrt.	közvetett	49%	WINGLINE Kft.	közvetlen	100%	WINERSZ-ING Kft.	közvetlen	100%	WEPMARK Kft.	közvetlen	100%
Társaság	Részesedés típusa	A Kibocsátó tulajdoni hányada																																															
WING Zrt.	közvetlen	99,7009%																																															
WINGREAL Kft.	közvetlen	100%																																															
WINGSERVE Kft.	közvetlen	100%																																															
Aspectus Architect Zrt.	közvetett	96,4869%																																															
MOM-MANAGEMENT Kft.	közvetett	33,3333%																																															
ECOSERWING Kft.	közvetlen	100%																																															
Ecotrans Ingatlan Kft.	közvetlen	100%																																															
Wingprojekt 6 Kft.	közvetlen	100%																																															
TCW Zrt.	közvetlen	100%																																															
Sopiana Projekt Kft.	közvetlen	100%																																															
BCE Universitas Kft.	közvetlen	100%																																															
STRABAG Zrt.	közvetett	49%																																															
WINGLINE Kft.	közvetlen	100%																																															
WINERSZ-ING Kft.	közvetlen	100%																																															
WEPMARK Kft.	közvetlen	100%																																															

² Módosította az Alaptájékoztató 2016. június 15. napján kelt, 1. számú kiegészítése

	WINTSZ Kft.	közvetlen	100%	
	TSZ Development Kft.	közvetlen	100%	
	TSZ Portfólió Kft.	közvetlen	100%	
	KRAOT Kft.	közvetlen	100%	
	TUDINGMA Kft.	közvetlen	100%	
	WINSZERIM Kft.	közvetlen	100%	
	WINGEUROPE Kft.	közvetlen	100%	
	Angyal Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	Máriássy Ház Kft.	közvetlen	100%	
	Property Service Kft.	közvetett	100%	
	V17 Kft.	közvetlen	100%	
	WEU-Invest Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Alfa Kft.	közvetett	100%	
	WPR Omega Kft. (értékesítés alatt)	közvetett	100%	
	Buda Palota Kft. (értékesítés alatt)	közvetlen	100%	
	WPR Quartus Kft.	közvetlen	100%	
	EURÉKA Park Kft.	közvetlen	100%	
	WINGPROP Zrt.	közvetlen	100%	
	Andrássy Palota Kft.	közvetlen	100%	
	„CS36” Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Port Kft.	közvetlen	100%	
	Serverinfo Ingatlan Kft.	közvetlen	100%	
	DÜP Kft.	közvetlen	100%	
	East Gate Business Park Kft.	közvetlen	100%	
	Millenáris Irodaház Kft. (értékesítés alatt)	közvetlen	100%	
	TCW Arrabona Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Quattro Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Honvéd Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	TCW Liget Kft.	közvetlen	100%	
	Váci 175 Irodaház Kft.	közvetlen	100%	
	V45 Kft.	közvetlen	100%	
	WPROP-Invest Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Éta Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Furmint Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Média Kft.	közvetett	100%	
	WPR Nonus Kft.	közvetlen	100%	
	M43 Kft.	közvetlen	100%	
	WPR FORM Kft.	közvetlen	100%	
	WINDIRECT Kft.	közvetlen	100%	
	Táblás Projekt Kft.	közvetlen	100%	
	WPR Secundus Kft.	közvetlen	100%	
	MEVINVEST Kft.	közvetlen	100%	
	MOM-Park MFC Kft.	közvetett	16,6%	
	WEBC Kft.	közvetett	16,6%	
	Bristol Irodaház Kft.	közvetett	11,3%	
B.6.- B.8.	<i>nem értelmezhető</i>			
B.9.	A Kibocsátó az Alaptájékoztatóban nem tesz közzé nyereség-előrejelzést vagy -becslést.			
B.10³.	A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. korlátozás nélküli véleménnyel látta el a Kibocsátó nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerinti 2013., 2014. és 2015. évi konszolidált pénzügyi kimutatásait.			
B.11.	<i>nem értelmezhető</i>			

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

B.12.⁴	A WING Csoport 2015. évi auditált , és az IFRS szerinti konzolidált eredménykimutatásának és mérlegének kiemelendő adatai az alábbiak:				
	<i>Eredménykimutatás (adatok ezer Ft-ban)</i>				
		2015	2014	Változás %	Változás ezer Ft
	Folytatódó tevékenységek				
	Befektetésből származó bevétel	19 698 622	10 781 200	82,7%	8 917 422
	Árbevétel	378 803	625 302	-39,4%	-246 499
	Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-2 231 813	-2 019 682	10,5%	-212 131
	Igénybevett szolgáltatások	-2 082 550	-2 345 415	-11,2%	282 865
	Egyéb bevételek és ráfordítások	-359 719	-1 143 020	-68,5%	783 301
	Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-621 913	-581 984	6,9%	-39 929
	Részesedés társult vállalkozások eredményéből	337 996	357 393	-5,4%	-19 397
	Egyéb költségek	-123 276	-99 818	23,5%	-23 458
	EBITDA (Adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értékcsökkenési leírás előtti eredmény)	14 996 150	5 573 976	169,0%	9 422 174
	<i>Mérleg (adatok ezer Ft-ban)</i>				
		2015.12.31	2014.12.31	Változás %	Változás ezer Ft
	Eszközök				
	Befektetett eszközök	94 558 321	92 882 663	1,8%	1 675 658
	- Ebből: Befektetési célú ingatlanok és tárgyi eszközök	82 186 093	86 302 351	-0,9%	-735 924
	Forgóeszközök	14 502 484	28 990 822	-50,0%	-14 488 338
	- Ebből: Készpénz és bankszámlák	8 929 758	24 719 602	-63,9%	15 789 844
Eszközök összesen	109 060 805	121 873 485	-10,5%	-12 812 680	
	2015.12.31	2014.12.31	Változás %	Változás ezer Ft	
Források					
Saját tőke	18 632 602	20 464 104	-8,9%	-1 831 502	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	66 744 257	74 298 385	-10,2%	-7 554 128	
Rövid lejáratú kötelezettségek	23 683 946	27 110 996	-12,6%	-3 427 050	
Összes kötelezettség	90 428 203	101 409 381	-10,8%	-10 981 178	
Források összesen	109 060 805	121 873 485	-10,5%	-12 812 680	
A Kibocsátó a 2016. június 10-én aláírt - több, függő feltétel megvalósításához kötött - üzletrészes adásvételi szerződések alapján értékesíti a tulajdonában álló WPR Omega Kft., a Millenáris Irodaház Kft., és Buda Palota Kft. társaságok 100%-os üzletrészeit. A három tranzakció értéke összesítve várhatóan 54 100 000 EUR. A Kibocsátó a befolyó vételárból a hiteltörlesztési kötelezettségek és a tranzakcióval kapcsolatos egyéb kötelezettségek teljesítését követően rendelkezésre álló összeget az üzleti tervében meghatározott célokra kívánja felhasználni. A tranzakció lezárásáról a Kibocsátó rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatja a befektetőket.					
A Budapest 27488 hrsz-ú -kivett irodaház és üzletház- megnevezésű, természetben a 1130 Budapest, Róbert Károly krt. 54-58. számon jegyzett ingatlanra kiírt felszámolói árverésen a WPR Form Kft. adta be a nyertes ajánlatot az Elektronikus Értékesítési Rendszer felület értesítése alapján, amely szerint lehetősége nyílik az ingatlan megvásárlására. A felszámolási eljárásban az ingatlan pályázati irányára 3 680 000 000 HUF összegben került meghatározásra. Az ingatlanra					

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

	harmadik személynek elővásárlási joga van, így a tranzakció megvalósításának feltétele az is, hogy az elővásárlásra jogosult ezen jogának gyakorlásától tartózkodjon. A tranzakció lezárásáról a Kibocsátó rendkívüli tájékoztatás keretében tájékoztatja a befektetőket
B.13.	A közelmúltban nem történt kifejezetten a Kibocsátóval összefüggő, a Kibocsátó fizetőképességének értékelését lényegesen befolyásoló esemény.
B.14.	A Többségi Tulajdonos (DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság) a Kibocsátóban közvetlen irányítást lehetővé tevő részesedéssel rendelkezik.
B.15.	A Kibocsátó főtevékenysége: TEÁOR '08 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Kibocsátó további tevékenységei: <ul style="list-style-type: none"> • 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése • 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése • 4212 '08 Vasút építése • 4213 '08 Híd, alagút építése • 4311 '08 Bontás • 4312 '08 Építési terület előkészítése • 6420 '08 Vagyonkezelés (holding) • 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése • 6832 '08 Ingatlankezelés • 7010 '08 Üzletvezetés • 7021 '08 PR, kommunikáció • 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás • 7111 '08 Építészmérnöki tevékenység • 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás • 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység • 7312 '08 Média reklám • 8110 '08 Építményüzemeltetés • 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése • 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
B.16.	A közvetlen irányítást lehetővé tevő részesedéssel rendelkező Többségi Tulajdonos (DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság) a Kibocsátó Részvényeinek 78 %-át, azaz 39 db törzsrészcsemetét tulajdonolja. A Kibocsátó kisebbségi tulajdonosa (GOLUX-Invest Kft.) a Kibocsátó Részvényeinek 22 %-át, azaz 11 db törzsrészcsemetét tulajdonolja.
B.17.	A Kibocsátó és a Kötvények nem rendelkeznek hitelkockázati besorolással.
B.18.- B.50.	<i>nem értelmezhető</i>

C. szakasz – Értékpapírok	
C.1.	<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 40.000.000 eurót.</p> <p>A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget arra, hogy a Kötvényprogram keretében a teljes 40.000.000 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 Kötvényprogram során kibocsátott Kötvények minimum 3 éves és maximum 5 éves futamidejűek, fix vagy változó kamatozásúak. A Kötvények jegyzési vagy aukciós eljárás útján kerülnek kibocsátásra a jelen Alaptájékoztató és a vonatkozó Végleges Feltételek feltételei szerint.</p>
C.2.	A Kötvényprogram során kibocsátott Kötvények több Sorozatban és a Sorozatokon belül több Részletben, euró (EUR) és forint (HUF) devizanemben hozhatók forgalomba.
C.3.- C.4.	<i>nem értelmezhető</i>

C.5.	<p>A Kötvényprogram során kibocsátott 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 „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.</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>
C.6.- C.7.	<i>nem értelmezhető</i>
C.8.	<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 mindenkori tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A Kötvényrendelet szerint a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.</p> <p>A Kötvények – amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek eltérően nem rendelkezik – a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg.</p>
C.9.	<p>A Kötvény a kamat/hozam számítása szerint lehet olyan Kötvény:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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”). <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 „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</p>

	<p>figyelembevételével. Az esedékes fizetést azon Kötvénytulajdonos részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon Kötvénytulajdonosnak minősül.</p> <p>A Kötvények jegyzése, illetve azokra aukciós ajánlat tétele a természetes személy befektető, valamint a Kötvények megszerzését követően a Kötvénytulajdonos eljárása személyesen vagy (eseti vagy állandó meghatalmazással) képviselő útján is történhet, amennyiben azt – többek között – jogszabály nem zárja ki.</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/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 allokáció követően a képviselt befektetőre száll.</p>
C.10.	<i>nem értelmezhető</i>
C.11.	A Kibocsátó – az erre vonatkozó eljárások lefolytatását követően – kezdeményezheti a Kötvényprogram keretében forgalomba hozott Kötvények tőzsdei bevezetését a BÉT-re, erre azonban kötelezettséget nem vállal.
C.12.- C.22.	<i>nem értelmezhető</i>

D. szakasz – Kockázatok	
D.1.	<i>nem értelmezhető</i>
D.2.	<p>A WING Csoportra jellemző kockázati tényezők:</p> <p>(a) 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.</p> <p>(b) Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok: A WING Csoport a Tulajdonosi Csoport része, és számos üzleti kapcsolat van a két csoport között. A WING Csoport árbevételének, és igénybe vett szolgáltatásainak egy része a Tulajdonosi Csoporttól származik. Nem garantálható, hogy a WING Csoport vagy ezen vállalkozások tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a WING Csoport viszonya ezen vállalkozásokkal változatlan marad. Ezen vevői, finanszírozási és szállítói kapcsolatok esetleges felbomlása negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére, vagy korlátozhatja a jövőbeli finanszírozási lehetőségeit.</p> <p>(c) Nagyméretű, egyedi 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, egyedi projektekből származik (pl. Telekom székház fejlesztése). Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.</p> <p>(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. 650 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban jelentős gazdasági visszaeséstől eltekintve kezelhető.</p>

	<p>Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz jelentős veszteséget a WING Csoport számára. A WING Csoport a hatályos megállapodások döntő részében határozott idejű szerződésekkel rendelkezik meghatározó vevőivel, szállítóival és finanszírozóival. Nem garantálható, hogy ezen szerződések lejáratát követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratá előtt megszűnnek.</p> <p>(e) <u>Bérbeadási / újrabérbeadási kockázat:</u> A WING Csoport ingatlan portfolióján belül a bérleti szerződések lejáratá évente a szerződések kb. 7-9%-át érinti. A vagyonekezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomon követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 6-7,5%-a jelent újrabérbeadási kockázatot.</p> <p>(f) <u>Külső beszállítóktól való függőség:</u> 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.), ez azonban nem fedti le az összes fejlesztői feladatot, szolgáltatást. Ha a gyártók, szállítók, szolgáltatók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a megrendelt eszközöket, szolgáltatásokat az a beruházások megvalósításának csúszását és többletköltségeket okozhat.</p> <p>(g) <u>Üzemeltetési kockázatok:</u> A WING Csoport gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak: általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek; üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt; katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény); működési paraméterek változása; üzemeltetési költségek változása; külső üzemeltetőktől való függőség. A WING Csoport cégei rendelkeznek terméseti csapás esetére is vonatkozó „all risk” jellegű vagyont biztosításokkal, 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.</p> <p>(h) <u>Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai:</u> 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.</p> <p>(i) <u>Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata:</u> 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 9 éve dolgoznak a cégnél.</p> <p>(j) <u>Tulajdonostárs kockázata:</u> A WING Csoport jellemzően 100%-os, illetve többségi részesedéssel rendelkezik az ingatlanokat tulajdonló társaságokban, illetve a szolgáltató leánycégekben. Azokban az esetekben, ahol a WING külső tulajdonossal működik együtt (pl. Morgan Stanley, Strabag), az együttműködés feltételeit részletes megállapodások szabályozzák, melyek létrehozásánál a sikeres és eredményes együttműködés feltételeinek kialakításán túl a WING-et érintő esetleges kockázatok minimalizálása volt a vezérelv. A külső, nemzetközi tulajdonostársakkal való együttműködésben a WING Csoport komoly tapasztalatokkal rendelkezik. A Harbor Park fejlesztés vegyesvállalata a Heitmannal, a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal 2000-2005 között működött. A WING Csoport ingatlanüzemeltető cége szintén vegyesvállalat formájában végezte tevékenységét: 1999-2005 között a Trammell Crow Company-val (TCW Zrt.), 2005-2008 között a Deutsche Telekom Immobilien-nel (DeTeImmobilien-Hungary Zrt), majd 2008-tól az osztrák Strabag-gal (STRABAG Property and Facility Services Zrt). A legújabb partneri kapcsolat 2015-ben jött létre a Morgan Stanley-vel (MOM Park, Westend Business Center, EMKE).</p> <p>(k) <u>Céltársaságok adózási kockázata:</u> A WING Csoport minden tőle elvárható elkövet a</p>
--	--

	<p>szabályos működés biztosítása érdekében. Az akvizíciós szerződésekben a WING Csoport arra törekszik, hogy az eladóként szerződő felek teljes körű, az adójogi elévüléssel egyező időtartamra szóló szavatosságot vállaljanak a céltársaságok WING Csoportba kerülését megelőző időszakok adótartozásainak megtérítése tekintetében. Mindezek mellett sem garantálható azonban, hogy az eladói szavatossággal érintett esetleges megtérítési igények az 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. 9%-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 projekteknél a kivitelezővel kötött, meghatározott időszakra vonatkozóan fix áras szerződéssel és fedezeti ügyletek révén van kezelve.</p> <p>(n) <u>Idégen források / saját tőke arány</u>: A Kötvényprogram együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó közgyűlés által elfogadott auditált IFRS konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó konszolidált saját tőkéjének összegét (jelen arányszám mértéke: 5,53).</p>
D.3.	<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> <p>(c) <u>Adószabályok változása</u>: A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Alaptájékoztató időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.</p> <p>(d) <u>A Kötvények a szokásostól eltérő kockázataik</u>: A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a kötvényprogram keretében forgalomba hozandó kötvények a szokásostól eltérő kockázatúnak minősülnek, egyrészt a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiányában, másrészt azért, mert a kötvényprogram megvalósítása következtében a Kibocsátó hiteltartozásainak összege meghaladja a saját tőkéjének összegét. A WINGHOLDING 2016-2017. évi Kötvényprogram keretösszege, valamint a Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolója szerint fennálló hiteltartozásainak összege együttesen az utolsó auditált pénzügyi beszámoló szerint fennálló saját tőke 443,7%-nak felel meg. A Társaság utolsó auditált pénzügyi beszámolójának vonatkozási dátuma: 2015. december 31.</p> <p>(e) <u>A Kötvények eszközökkel nem fedezettek</u>: A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét.</p> <p>(f) <u>Likviditás és másodlagos piac hiánya</u>: 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 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</p>

	<p>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.</p> <p>(g) <u>Piaci hozamok elmozdulása</u>: 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.</p> <p>(h) <u>Devizaárfolyam változásával kapcsolatos kockázat</u>: 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.</p> <p>(i) <u>A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók</u>: 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.</p> <p>(j) <u>A Kötvények kamatozásával kapcsolatos kockázatok</u>: 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> <p>(k) <u>A Kötvényekre nem terjed ki vagyonbiztosítási 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 szándékozók 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 40.000.000 euró keretösszeg egésze vagy bármekkora hányada valóban forgalomba hozatalra kerül a Kötvényprogram hatálya alatt.</p>
<p>D.4.- D.6.</p>	<p><i>nem értelmezhető</i></p>

E. szakasz - Ajánlattétel	
E.1.- E.2a.	<i>nem értelmezhető</i>
E.2b.	<p>A Kötvényprogram elsődleges célja az elkövetkező időszak fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.</p> <p>A Kibocsátó a Kötvények kibocsátásából befolyó pénzt elsősorban irodafejlesztési projektekbe való befektetések finanszírozására kívánja felhasználni Budapesten. Emellett, a bevont forrásokat kisebb részben a Kibocsátó tőkeszerkezetének optimalizálására és a biztonságos finanszírozási struktúra fenntartására is fel kívánja használni.</p>
E.3.	<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, lejárata, kamata vagy egyéb járulékai, a forgalomba hozatal módja és helye, továbbá az új Sorozat értékpapírkódja) a vonatkozó Végleges Feltételek benyújtásával az MNB-t tájékoztatja és a Végleges Feltételeket közzéteszi.</p> <p>Az Alaptájékoztató és kiegészítői, az egyes forgalomba hozatalokra vonatkozó Végleges Feltételek, a hirdetés, 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 Céglótlönyben is. A Kibocsátó mint kibocsátó a rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségei alá eső információkat a fentiek mellett a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet rendelkezései szerint egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének is megküldi. A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) is közzétételre kerülnek.</p>
E.4.	A Kibocsátó tudomása szerint nincs ilyen érdekelttség.
E.5.- E.6.	<i>nem értelmezhető</i>
E.7.	Nincs a Kötvények kibocsátásával kapcsolatban a Kibocsátó által a befektetőkre terhelt költség, de a befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy a Kötvények mint dematerializált értékpapírok értékpapír-számlán kerülnek jóváírása, amely költséggel járhat a befektetők részére.