

Jelen dokumentum alapjául szolgáló összevont alaptájékoztató két alaptájékoztatót foglal magában (a jelen dokumentum alkalmazásában az alaptájékoztatók együttesen: **Alaptájékoztató**), amelyek alapján a Kötvényprogram keretében a Kibocsátó az Alaptájékoztatóban megjelölt szabályozott piacra bevezetett, és oda be nem vezetett Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni. A jelen Alaptájékoztató egy dokumentumban tartalmazza a tartalomjegyzéket, a 809/2004/EK Rendelet szerinti összefoglalót, a regisztrációs okmányt, a kibocsátási program leírását, az értékpapírjegyzéket és a végleges feltételek formátumát.

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

**100.000.000 euró keretösszegű**

**„WINGHOLDING 2019-2020. évi Kötvényprogram”**

**elnevezésű kötvényprogram**

**Összevont Alaptájékoztatójának**

**1. számú kiegészítése**

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

A kötvényprogram keretében forgalomba hozandó kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek, egyrészt a Kibocsátó és a Forgalmazó illetve Társforgalmazó 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 2019-2020. évi Kötvényprogram együttes keretösszege és a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege a saját tőke 675,5 % százalékának felel meg. A Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójának vonatkozási dátuma: 2018. december 31.

Az Alaptájékoztató első, 2019. június 25. napján kelt változatának közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-414/2019 számú, 2019. július 1. napján kelt határozatával engedélyezte. Az Alaptájékoztató, 2019. október 10. napján kelt változatának közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-624/2019. számú, 2019. október 31. napján kelt határozatával engedélyezte.

**2019.10.29.**

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046503), mint kibocsátó (a továbbiakban: „**Kibocsátó**”), az Alaptájékoztatót a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki.

A Kibocsátó az Alaptájékoztató közzétételét követően megjelentette az alábbi közzétételeket (továbbiakban: „**Közzététel**”):

- 2019. augusztus. 27.: közzététel arról, hogy a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) („Hitelminősítő”) első alkalommal elvégezte a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB/stable, a kötvényekhez BBB-minősítést rendelt.
- 2019. szeptember 19.: közzététel arról, hogy a Kibocsátó közvetett tulajdonában álló REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-307180) 2019. szeptember 19-én, az aláírt adásvételi szerződés feltételeinek teljesítésével megszerezte a természetben Főt belterületen elhelyezkedő, kivett beruházási terület megjelölésű, összesen 139.547 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdoni jogát
- 2019. szeptember 23.: közzététel arról, hogy a Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő, Elitur Invest Zrt. (1124 Budapest, Lejtő u. 17. A. ép.) 2019. szeptember 20-án 7 éves futamidejű hitelszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) 16.500.000,- eurónak megfelelő forint összegben. A hitel célja a 2019. április 29-én megvásárolt NEO Property Services Zrt. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) részvények vételárának részbeni refinanszírozása. A hitel a hitelszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően hívható le.
- 2019. szeptember 30.: közzététel a Kibocsátó 2019. első féléves jelentéséről.
- 2019. november 16.: közzététel arról, hogy a WING IHC Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2019. október 16-án üzletrész adásvételi szerződést írta alá a Lisala sp.z.oo. (székhely: Al Szucha 6, 00-582 Warsaw, Lengyelország; KRS no. 0000532691) 100%-os üzletrészenek megvásárlására. A Lisala sp.z.oo. tulajdonolja a Varsói Értékpapír Tőzsdén (GPW) jegyzet ECHO Investment S.A. (székhely: Al Solidarnosci 36, 25-323 Kielce, Lengyelország; KRS no. 0000007025) 55,96%-os tulajdonrészét megtestesítő 230 930 856 db törzsrészvényét. Az üzletrész adásvételi tranzakció zárása a lengyel versenyhatóság (UOKiK) jóváhagyását követően történhet meg.

A Közzétételekre tekintettel,

**I.** Az Alaptájékoztató I. Összefoglaló A.1 pontjának vonatkozó részei az alábbiakra módosulnak:

...  
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 2019. július 1. napján adta meg. Az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítésére vonatkozó engedélyt az MNB 2019. október 31. napján adta meg.  
...

**II.** Az Alaptájékoztató I. Összefoglaló B.5 pontjának a Kibocsátó leányvállalatai felsorolására vonatkozó része az alábbiakra módosul:

Társaság	Részesedés típusa	A Kibocsátó tulajdoni hányada
Andrássy Palota Kft.	közvetlen	100%
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	közvetlen	100%
Aspectus Architect Zrt.	közvetett	73,80%
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
BCE Universitas Kft.	közvetlen	100%
Boreasz Ingatlan Befektetési Alap	közvetett	100%
Bulwin Kft.	közvetlen	100%
BUILDWING Kft.	közvetlen	100%
CS36 Kft.	közvetlen	100%

East Gate Business Park Kft.	közvetlen	100%
ECOSERWING Kft.	közvetlen	100%
Ecotrans Ingatlan Kft.	közvetlen	100%
Elitur Invest Zrt.	közvetlen	100%
EURÉKA Park Kft.	közvetlen	100%
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	közvetlen	100%
Gladiátor I Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor II Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor III Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor IV Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor V Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor VI Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
KÖNYVESPARK Kft.	közvetlen	100%
KRAOT Kft.	közvetlen	100%
Living I Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	közvetlen	100%
Living II Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	közvetlen	100%
LIVING-Service Kft.	közvetlen	100%
LIVING-Szabolcs Kft.	közvetett	100%
M43 Kft.	közvetlen	100%
Magnum Hungaria Invest Kft.	közvetlen	100%
Manhattan Development Global Kft.	közvetlen	100%
Máriássy Ház Kft.	közvetlen	100%
Medius Tours Kft.	közvetett	24,00%
MEVINVEST Kft.	közvetlen	100%
MOM-MANAGEMENT Kft.	közvetett	33,33%
MOM-Park MFC Kft.	közvetett	100%
NEO Property Services Zrt.	közvetett	100%
Property Service Kft.	közvetlen	100%
PROPWIN Kft.	közvetlen	100%
REALWINGEST Kft.	közvetlen	100%
Servopro Kft. „v.a.”	közvetett	100%
S-Hotel Kft.	közvetlen	100%
Skylight City Kft.	közvetlen	100%
Sopiana Projekt Kft.	közvetlen	100%
TCW Arrabona Kft.	közvetlen	100%
TCW Honvéd Irodaház Kft.	közvetlen	100%
TCW Liget Kft.	közvetlen	100%
TCW Quattro Kft.	közvetlen	100%
TCW Zrt.	közvetlen	100%
TSZ Development Kft.	közvetlen	100%
TSZ PORTFOLIO Kft.	közvetlen	100%
TUDINGMA Kft.	közvetlen	100%
URBAN CONSTRUCT Kft.	közvetlen	100%
V45 Kft.	közvetlen	100%
WEBC Ingatlan Beruházó Kft	közvetett	16,60%
WEU-Invest Kft.	közvetlen	100%
WINASSET Kft.	közvetlen	100%
WINCENTER EUROPE Kft.	közvetlen	100%
WINDEVELOP Kft.	közvetlen	100%
WINDIRECT Kft.	közvetlen	100%
WINERSZ-ING Kft.	közvetlen	100%
WING IHC Zrt.	közvetlen	100%
WING Zrt.	közvetlen	96,85%
WINGEUROPE Kft.	közvetlen	100%
WINGLINE Kft.	közvetlen	100%
WINGPROP Zrt.	közvetlen	100%
WINGREAL Kft.	közvetlen	100%
WINGSERVE Kft.	közvetlen	100%
WINHUN PROJEKT Kft.	közvetlen	100%
WINPARK PROJEKT Kft.	közvetlen	100%
WINSZERIM Kft.	közvetlen	100%
WINSZIM Kft.	közvetlen	100%
WINTSZ Kft.	közvetlen	100%
WIPEUROPA Kft.	közvetlen	100%

WIPNORG Kft.	közvetlen	100%
WPR Alfa Kft.	közvetett	100%
WPR Éta Kft.	közvetlen	100%
WPR Média Kft.	közvetett	100%
WPR Port Kft.	közvetlen	100%
WPR Quartus Kft.	közvetlen	100%
WPROPA CENTER Kft.	közvetlen	100%
WPROP-Invest Kft.	közvetlen	100%

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

### III. Az Alaptájékoztató I. Összefoglaló B.12 pontjának vonatkozó részei az alábbiakkal egészül ki:

...

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

	2019. június 30-án végződő 6 hónap	2018. június 30-án végződő 6 hónap	Változás %	Változás ezer Ft
<b>Folytatódó tevékenységek</b>				
Befektetésből származó bevétel	32 038 430	20 712 894	54,7%	11 325 536
Árbevétel	7 476 059	1 476 582	406,3%	5 999 477
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-2 606 982	-459 380	467,5%	-2 147 602
Igénybevett szolgáltatások	-3 325 027	-1 477 036	125,1%	-1 847 991
Egyéb bevételek és ráfordítások	-560 567	-1 179 528	-52,5%	618 961
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-1 788 265	-584 235	206,1%	-1 204 030
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	6 441 479	1 516 300	324,8%	4 925 179
Egyéb költségek	-229 628	-360 414	-36,3%	130 786
<b>EBITDA (Adózás, nem realizált árfolyamkülönbözet, kamatfizetés és értécsökkenési leírás előtti eredmény)</b>	<b>37 445 499</b>	<b>19 645 183</b>	<b>17 800 316</b>	<b>90,6%</b>
			<b>Változás %</b>	<b>Változás ezer Ft</b>
<b>Eszközök</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.12.31</b>		
Befektetett eszközök	161 173 031	142 568 451	13,0%	18 604 580
- Ebből: Befektetési célú ingatlanok és tárgyi eszközök	148 362 370	134 161 522	10,58%	14 200 848
Forgóeszközök	59 134 267	62 297 305	-5,1%	-3 163 038
- Ebből: Készpénz és bankszámlák	34 607 841	38 594 374	-10,3%	-3 986 533
<b>Eszközök összesen</b>	<b>220 307 298</b>	<b>204 865 756</b>	<b>7,5%</b>	<b>15 441 542</b>
			<b>Változás %</b>	<b>Változás ezer Ft</b>
<b>Források</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.12.31</b>		
Saját tőke	54 920 563	30 561 505	79,7%	24 359 058
Hosszú lejáratú kötelezettségek	133 089 387	123 074 117	8,1%	10 015 270

Rövid lejáratú kötelezettségek	32 297 348	51 230 134	-37%	-18 932 786
Összes kötelezettség	165 386 735	174 304 251	-5,1%	-8 917 516
<b>Források összesen</b>	<b>220 307 298</b>	<b>204 865 756</b>	<b>7,5%</b>	<b>15 441 542</b>

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**IV. Az Alaptájékoztató I. Összefoglaló B.17 pontja az alábbiakra módosul:**

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) („Hitelminősítő”) első alkalommal 2019-ben végezte el a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB/stable, a Kötvényekhez BBB- minősítést rendelt. A hitelminősítést Magyar Nemzeti Bank rendelte meg, a Növekedési Kötvényprogram keretein belül.

**V. Az Alaptájékoztató I. Összefoglaló D.2 pontjának vonatkozói része az alábbiakra módosul:**

...

(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 érte el a 12%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 24% volt. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak összesen kb. 400 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak, ami azonban a közelmúlt pénzügyi válsága során is kezelhetőnek bizonyult. Amennyiben a WING Csoport valamelyik, vagy néhány jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, az önmagában nem okoz likviditási problémát a WING Csoport számára. A WING Csoport a hatályos megállapodások döntő részében határozott idejű szerződésekkel rendelkezik meghatározó vevőivel, szállítóival és finanszírozóival. Nem garantálható, hogy ezen szerződések lejáratát követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratá előtt megszűnnek.

...

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

...

(o) A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok: A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete stabil, pozitív. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. A WING Csoport értékesítési piacai, mind a bérlők, mind a befektetők terén erősek és bővülnek. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani. A Csoport működésében egyedüli kockázati tényezőként az építőipari kapacitások szűkös kínálata és ennél fogva az árak és a vállalási határidők növekedése jelentkezik. A WING

Csoport jelenleg futó beruházásait ezek a kockázatok nem érintik, de az előkészítés alatt levő projektek estében fokozott figyelmet kell fordítani e kockázatok megfelelő kezelésére.

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**VI. Az Alaptájékoztató II. A KIBOCSÁTÓHOZ ÉS A KÖTVÉNYEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK 1.2 pontjának vonatkozói része az alábbiakra módosulnak:**

...

**1.2.4 Bérleti kockázat**

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérleti aránya nem érte el a 12%-ot, az öt legnagyobb bérleti aránya pedig kb. 24% volt. A legnagyobb bérletet tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak összesen kb. 400 bérleti szerződése van. 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.

...

**1.2.13. A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok**

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

...

**1.2.15. A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok**

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

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**VII. Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 3.1. pontja kiegészül az alábbiakkal:**

...

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

	<b>2019. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált</b>	<b>2018. június 30- án végződő 6 hónap nem auditált</b>	<b>változás</b>	<b>változás</b>
	ezer Ft	módosított	ezer Ft	%
<b>Folytatódó tevékenységek</b>				
Befektetésből származó bevétel	32 038 430	20 712 894	11 325 536	54,7%
Árbevétel	7 476 059	1 476 582	5 999 477	406,3%
Egyéb bevételek és ráfordítások	-560 567	-1 179 528	618 961	-52,5%
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-2 606 982	-459 380	-2 147 602	467,5%
Igénybevett szolgáltatások	-3 325 027	-1 477 036	-1 847 991	125,1%
Értécsökkenés és amortizáció	-3 538 188	-1 768 011	-1 770 177	100,1%
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-1 788 265	-584 235	-1 204 030	206,1%
Finanszírozási költségek (nettó)	-2 042 036	-1 409 880	-632 156	44,8%
Egyéb költségek	-229 628	-360 414	130 786	-36,3%
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	6 441 479	1 516 300	4 925 179	324,8%
<b>Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b>	<b>31 865 275</b>	<b>16 467 292</b>	<b>15 397 983</b>	<b>93,5%</b>
Nem realizált árfolyamnyereség / árfolyamvesztés	-876 049	-3 361 032	2 484 983	-73,9%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>30 989 226</b>	<b>13 106 260</b>	<b>17 882 966</b>	<b>136,4%</b>
Jövedelemadó	-859 318	-253 294	-606 024	239,3%
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	30 129 908	12 852 966	17 276 942	134,4%
<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b>	<b>30.129.908</b>	<b>12 852 966</b>	<b>17 276 942</b>	<b>134,4%</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>				
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	-1 127 230	-936 135	-191 095	20,4%
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-1 025 780	-851 882	-173 898	20,4%
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>29.104.128</b>	<b>12 001 084</b>	<b>17 103 044</b>	<b>142,5%</b>
Az eredményből				
A Társaságra jutó rész	28 400 583	12 869 560	15 531 023	120,68%
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	1 729 325	-16 594	1 745 919	-10 521,39%
	30 129 908	12 852 966	17 276 942	134,42%
Az összes átfogó eredményből				
A Társaságra jutó rész	27 374 803	12 017 678	15 357 125	127,79%
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	1 729 325	-16 594	1 745 919	-10 521,39%
	29 104 128	12 001 084	17 103 044	142,51%

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

Az árbevétel féléves összege 406%-kal, 5.999.477 ezer Ft-tal meghaladja az előző év azonos időszakának összegét. Ennek legfőbb oka az ingatlan üzemeltetés árbevételének jelentős

növekedése, melyet a NEO Property Services Zrt. részvényei további 51%-ának közvetett megvásárlása eredményezte.

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

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

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

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

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

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**VIII.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 3.2. vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

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

...

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

**MÉRLEG**

**2019.06.30**

**2018.12.31**

**változás**

**változás**



	<b>nem auditált</b>			
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%
<b>Eszközök</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>				
Tárgyi eszközök	3 942 040	4 095 397	-153 357	-3,7%
Befektetési célú ingatlanok	144 420 330	130 066 125	14 354 205	11,0%
Goodwill	2 291 227	859 920	1 431 307	166,4%
Immateriális javak	10 187 197	77 055	10 110 142	13120,7%
Befektetések társult vállalkozásokban	227 743	5 874 445	-5 646 702	-96,1%
Halasztott adó eszközök	1 184 706	1 595 509	-410 803	-25,7%
Befektetett eszközök összesen	<u>162.253.243</u>	<u>142 568 451</u>	<u>18 604 580</u>	<u>13%</u>
<b>Forgóeszközök</b>				
Készletek	6 885 948	11 368 379	-4 482 431	-39,4%
Vevők és egyéb követelések	14 116 298	10 419 040	3 697 258	35,5%
Adókövetelések	263 919	213 602	50 317	23,6%
Egyéb eszközök	3 260 261	1 701 910	1 558 351	91,6%
Készpénz és bankszámlák	34 607 841	38 594 374	-3 986 533	-10,3%
Forgóeszközök összesen	<u>59.134.267</u>	<u>62 297 305</u>	<u>-3 163 038</u>	<u>-5,1%</u>
<b>Eszközök összesen</b>	<b><u>221.387.510</u></b>	<b><u>204 865 756</u></b>	<b><u>15 441 542</u></b>	<b><u>7,5%</u></b>
<b>Források</b>				
<b>Tőke és tartalékok</b>				
Jegyzett tőke	5 000	5 000	0	0,0%
Tartalékok	-1 095 987	-70 207	-1 025 780	1.461,1%
Felhalmozott eredmény	52 646 398	30 117 885	22 528 513	74,8%
A Társaságra jutó tőke	51 555 411	30 052 678	21 502 733	71,6%
Nem ellenőrző részesedések	3 365 152	508 827	2 856 325	561,4%
Saját tőke összesen	<u>54.920.563</u>	<u>30 561 505</u>	<u>24 359 058</u>	<u>79,7%</u>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>				
Hitelek	112 849 429	105 085 487	7 763 942	7,4%
Tartozások kötvénykibocsátásból	10 981 918	10 913 014	68 904	0,6%
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	3 820 618	2 603 529	1 217 089	46,7%
Halasztott adó kötelezettségek	1 980 909	1 071 228	909 681	84,9%
Céltartalékok	1 213 038	1 117 460	95 578	8,6%
Egyéb kötelezettségek	2 243 475	2 283 399	-39 924	-1,7%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	<u>133.089.387</u>	<u>123 074 117</u>	<u>10 015 270</u>	<u>8,1%</u>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>				
Szállítók és egyéb kötelezettségek	18 476 110	28 424 703	-9 948 593	-35,0%
Hitelek	13 085 090	12 605 152	479 938	3,8%
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	8 431 921	-8 431 921	-100,0%
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	918 986	1 008 845	-89 859	-8,9%
Adókötelezettségek	174 441	89 538	84 903	94,8%
Céltartalékok	355 246	407 512	-52 266	-12,8%
Egyéb kötelezettségek	367 687	262 463	105 224	40,1%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	<u>33.377.560</u>	<u>51 230 134</u>	<u>-18 932 786</u>	<u>-37,0%</u>
Összes kötelezettség	<u>166 466 947</u>	<u>174 304 251</u>	<u>-8 917 516</u>	<u>-5,1%</u>
<b>Források összesen</b>	<b><u>221 387 510</u></b>	<b><u>204 865 756</u></b>	<b><u>15 441 542</u></b>	<b><u>7,5%</u></b>

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értékének nettó 14.200.848 ezer Ft összegű növekedését több tényező együttesen eredményezte, melyek közül a legjelentősebb tételek: i) A beruházások értékének növekedése és a vásárolt befektetési célú ingatlanok értéke 27.162.371 ezer Ft összegű növekedése. ii) A leányvállalatok értékesítése következtében

kivezetett eszközök nettó értéke 9.811.869 ezer Ft. iii) A befektetési célú ingatlanokra és tárgyi eszközökre a tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenési leírás összege 3.538.188 ezer Ft.

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

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

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

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

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

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**IX.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 5.2. vonatkozó pontja módosul az alábbiakkal:

...

A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ennek a szegmensnek mindkét alpiacán jelen van a Csoport, különösen dominálva az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát. A kisebb alapterületű és belmagasságú, de a városközponthoz jóval közelebbi ipari/logisztikai ingatlanok piacán új fejlesztési lehetőségek értékelésén, illetve előkészítésén dolgozik a WING Csoport.

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**X.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 5.3. 2019. évre vonatkozó pontja módosul az alábbiakkal:

...

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

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2019. október 16-án üzletrész adásvételi szerződést írta alá a Lisala sp.z.oo. (székhely: A1 Szucha 6, 00-582 Warsaw, Lengyelország; KRS no. 0000532691) 100%-os üzletrésznének megvásárlására. A Lisala sp.z.oo. tulajdonolja a Varsói Értékpapír Tőzsdén (GPW) jegyzet ECHO Investment S.A. (székhely: A1 Solidarnosci 36, 25-323 Kielce, Lengyelország; KRS no. 0000007025) 55,96%-os tulajdonrészét megtestesítő 230 930 856 db törzsrészvényét. Az üzletrész adásvételi tranzakció zárása a lengyel versenyhatóság (UOKiK) jóváhagyását követően történhet meg.

A Kibocsátó a jelen kötvényprogram keretében, 2019.07.09. napján, három kötvénysorozat kibocsátása útján összesen 82.037.000,-EUR és 3.831.000.000 HUF összegben vont be tőkét.

...

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

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

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

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**XI.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 5.4.2 vonatkozó pontja módosul az alábbiakkal:

...

**WIPEUROPA Kft.** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Login Business Park**. Cím: 1044 Budapest, Ezred u. 1-3. Bérbeadható terület: 75.000 m<sup>2</sup>. Legnagyobb bérlők: E-Digital, Scitec. Kihasznátság: 86%. A bővülések és új bérbeadások eredményeként (pl. Power Pak Kft, Furlab Kft.) tovább növekedett a park kihasználtsága a raktár és az iroda területeken egyaránt.

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**XII.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 5.4.3 vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

...

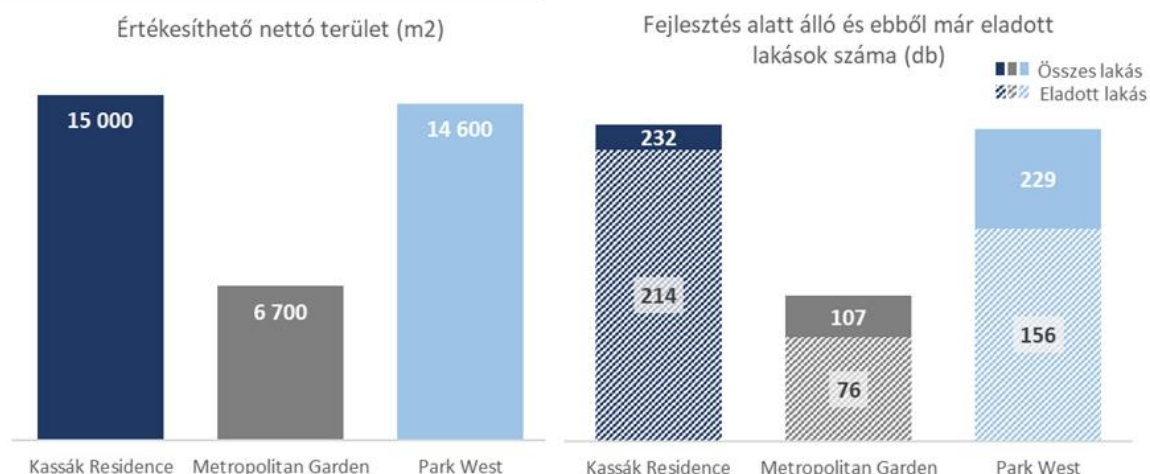
**REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft.** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. Fót belterületen elhelyezkedő, kivett beruházási terület megjelölésű, összesen 139 547 m<sup>2</sup> területű ingatlan, mely logisztikai fejlesztésre szolgál

....

**Living I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. A Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt alap által tulajdonolt ingatlan: **Kassák Residence**. Cím: 1134 Budapest, Apály u. 3. Értékesíthető terület: 15.000 m<sup>2</sup>. A V45 Kft. a tulajdonában lévő, három ütemben, összesen 700 lakás fejlesztésére alkalmas, természetben a 1134 Budapest Apály u. 3. szám alatt lévő telek első fejlesztési üteméhez tartozó részét 2018-ban apportként átadta a Living I. Alapnak. 2018. áprilisában a 232 lakásból álló I. ütem (Kassák Residence) építési munkálatai megkezdődtek, folynak a falazási, gépészeti, valamint elektromos alapszerelési munkák. A lakások átadása 2019. negyedik negyedévében megtörténik. 2019. áprilisig 194 lakás előértékesítésére került sor. 2019. szeptember végéig 214 lakás előértékesítésére került sor.

**Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. A Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt alap által tulajdonolt ingatlan: **Metropolitan Garden**. Cím: 1135 Budapest, Országbíró utca 50-54. Értékesíthető terület: 6.700 m<sup>2</sup>. A Living II. Alap 2018-ban vásárolta meg az építési engedéllyel rendelkező lakásfejlesztési projekt telekingatlanát. Az egy ütemben megvalósuló fejlesztés során 107 darab lakás fejlesztése történik, összesen nettó 6.700 m<sup>2</sup> értékesíthető területtel. 2019. áprilisig 72 lakás előértékesítésére került sor. 2019. szeptember végéig 76 lakás előértékesítésére került sor. A társasház átadása 2020 második felében várható.

*A lakásfejlesztési projektek értékesítésének eredményei 2019. április*



**Living Szabolcs Kft.** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINSZIM Kft. 55%-ban, aminek 100%-os tulajdonosa a WINGPROP Zrt. és a Shael Kft. 45%-ban, aminek a tulajdonosa a WING Csoporttól független. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Park West**. Cím: 1134 Budapest, Szabolcs utca 15-25. Értékesíthető terület: 14.600 m<sup>2</sup>. A 2019-ben alapított Living Szabolcs Kft.-t célja az ingatlanon tervezett 229 lakást magába foglaló Park West lakóingatlanfejlesztési projekt megvalósítása. A projektcég építési engedéllyel rendelkezik, a fejlesztés 2019 első felében elindult, az átadás várhatóan 2021 első felében megtörténik. 2019. szeptember végéig 156 lakás előértékesítésére került sor.

**Magnum Hungaria Invest Kft.** Székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 154. Tulajdonos: WINASSET Kft, aminek 100%-os tulajdonosa a WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Eurocenter Bevásárlóközpont**. Cím: 1032 Budapest, Bécsi út 154. Bérbeadható terület: 22.600 m<sup>2</sup>. A bevásárlóközpont átalakítása, felújítása a tervek szerint 2020-ban várható.

...

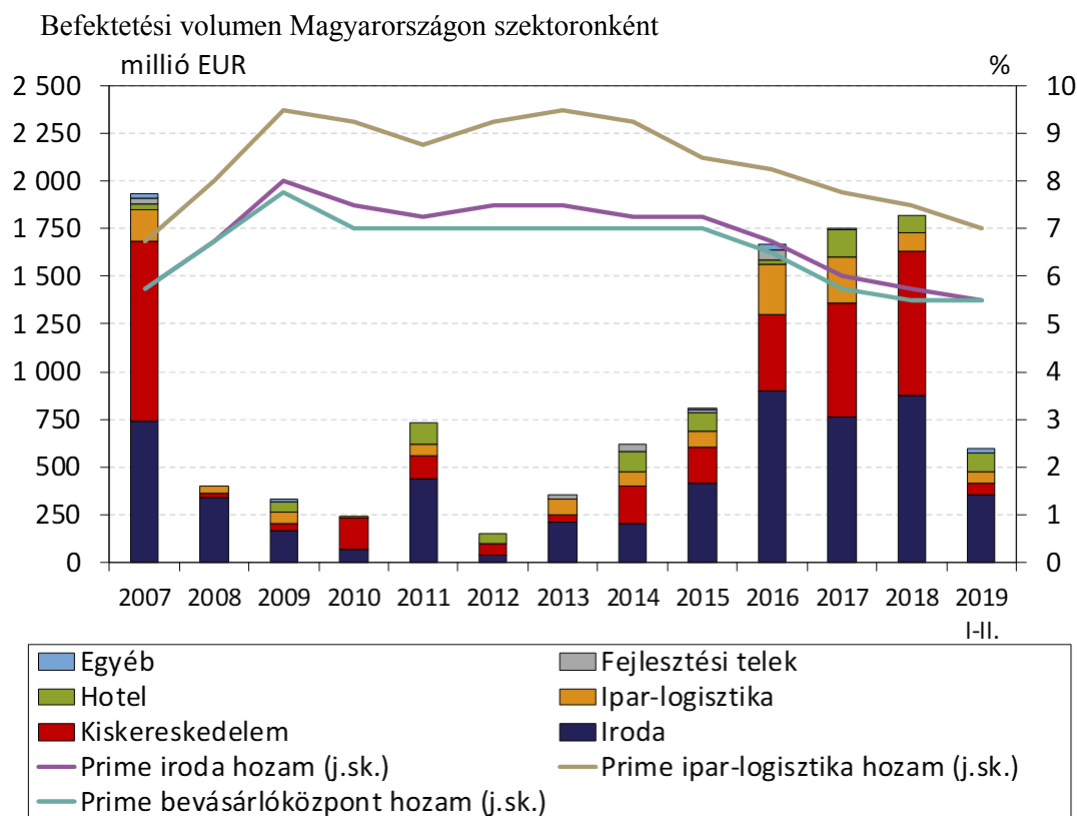
**V45 Kft.** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: 99,47% WINGPROP Zrt, 0,53% WING Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Budapest, XIII. kerület Kassák L.-Klapka-Angyalföldi-Apály utcák által határolt terület**. Fejlesztendő lakópark területe: kb. 50.000 m<sup>2</sup>. A V45 Kft. 2018-ban apport útján átadta a 700 lakásos lakóingatlan fejlesztésére alkalmas telek I. fejlesztési ütemhez kapcsolódó részét a Living I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapnak, amely 2018-ban megkezdte a Kassák Residence projekt fejlesztését. A II. és a III. fejlesztési ütemek előkészítése megkezdődött, a II. ütem fejlesztése várhatóan 2020-ban elindul, az előértékesítés megkezdődött.

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**XIII.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 6.2.1 vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

...



Forrás: Magyar Nemzeti Bank

...

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

Az **irodapiac**on a CBRE Research elemzése alapján 2019 H1-ben az újonnan átadott épületek volumene elérte az 31.700 m<sup>2</sup>-t, az átadások a Corvin negyedben (Corvin technology és Science Park irodaház), A Váci úti folyosón (Ferrum irodaház), valamint a CBD irodapiacón (Molnár 19 irodaház) történtek. 2019 Q2-ben a teljes bérlői aktivitás (TLA) elérte a 163.400 m<sup>2</sup>-t, ami bár hasonló az előző év azonos időszakához képest, struktúrában még is eltér. Az újonnan bérbeadások az elmúlt négy év legerősebb eredményét mutatják 127.500 m<sup>2</sup>-re. (+19% év/év alapon). A TLA 78%-ban pedig új szerződésekből, előbérletekből és területbővülésből, míg 36% hosszabbításokból épült fel. A kihasználatlansági ráta 80 bázisponttal az előző negyedév értéke alatt, 6,3%-on áll. Az átlagos kínálati bérleti díjszínvonal továbbra is emelkedő tendenciát mutat, 2019. Q2 végén eléri a €12,6/m<sup>2</sup>/hónap szintet, míg az A kategóriás irodaházak esetében a €14,9/m<sup>2</sup>/hónap szintet, ami 3,2%-os növekedést jelent éves bázison mérve.

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**XIV.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 6.2.1 vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

...  
Az ipari ingatlanok piacán 2019 első féléve viszonylagos eseménytelenséggel zárult. Az első negyedévben mindössze egyetlen új átadás történt Budapesten. Az átlagos üresedési ráta tovább csökkent, újabb rekordot döntve, 2,1%-on áll. A negyedév végén összesen 47.000 m<sup>2</sup> üres terület található, melynek 60%-a ipari ingatlanokhoz kapcsolódó irodaterület. Raktárak tekintetében még ennél is alacsonyabb, 1% az üresen álló területek aránya, átlag 3.000 m<sup>2</sup>-es üres területtel. Az éven belüli pipeline összesen 187.900 négyzetméternyi raktárt tartalmaz Budapest környezetében. A bérleti díjak tekintetében további emelkedés volt tapasztalható az elmúlt 12 hónapban, ugyanakkor a trendet jelző épületek listája egyre szűkösobb. A második negyedév végén tapasztalható bérleti díj színvonalat a kivitelezési költségek növekedése hajtja. A meglévő big-box ingatlanok esetében €4,5, az új fejlesztések tekintetében €4,5-4,9/m<sup>2</sup>/hónap kínálati bérleti díjak az irányadók, ugyanakkor az új fejlesztések száma rendkívül csekély.  
...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**XV.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 7.3 pontja módosul az alábbiakkal:

A Társaság az alábbi Leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel:

Társaság	Részesedés típusa	A Kibocsátó tulajdoni hányada
Andrássy Palota Kft.	közvetlen	100%
ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.	közvetlen	100%
Aspectus Architect Zrt.	közvetett	73,80%
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
BCE Universitas Kft.	közvetlen	100%
Boreasz Ingatlan Befektetési Alap	közvetett	100%
Bulwin Kft.	közvetlen	100%
BUILDWING Kft.	közvetlen	100%
CS36 Kft.	közvetlen	100%
East Gate Business Park Kft.	közvetlen	100%
ECOSERWING Kft.	közvetlen	100%
Ecotrans Ingatlan Kft.	közvetlen	100%
Elitur Invest Zrt.	közvetlen	100%
EURÉKA Park Kft.	közvetlen	100%
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	közvetlen	100%
Gladiátor I Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor II Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor III Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor IV Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor V Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	közvetlen	100%
Gladiátor VI Ingatlan Befektetési Alap	közvetlen	100%
KÖNYVESPARK Kft.	közvetlen	100%
KRAOT Kft.	közvetlen	100%
Living I Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	közvetlen	100%
Living II Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	közvetlen	100%
LIVING-Service Kft.	közvetlen	100%

LIVING-Szabolcs Kft.	közvetett	100%
M43 Kft.	közvetlen	100%
Magnum Hungaria Invest Kft.	közvetlen	100%
Manhattan Development Global Kft.	közvetlen	100%
Máriássy Ház Kft.	közvetlen	100%
Medius Tours Kft.	közvetett	24,00%
MEVINVEST Kft.	közvetlen	100%
MOM-MANAGEMENT Kft.	közvetett	33,33%
MOM-Park MFC Kft.	közvetett	100%
NEO Property Services Zrt.	közvetett	100%
Property Service Kft.	közvetlen	100%
PROPWIN Kft.	közvetlen	100%
REALWINGEST Kft.	közvetlen	100%
Servopro Kft. „v.a.”	közvetett	100%
S-Hotel Kft.	közvetlen	100%
Skylight City Kft.	közvetlen	100%
Sopianae Projekt Kft.	közvetlen	100%
TCW Arrabona Kft.	közvetlen	100%
TCW Honvéd Irodaház Kft.	közvetlen	100%
TCW Liget Kft.	közvetlen	100%
TCW Quattro Kft.	közvetlen	100%
TCW Zrt.	közvetlen	100%
TSZ Development Kft.	közvetlen	100%
TSZ PORTFOLIO Kft.	közvetlen	100%
TUDINGMA Kft.	közvetlen	100%
URBAN CONSTRUCT Kft.	közvetlen	100%
V45 Kft.	közvetlen	100%
WEBC Ingatlan Beruházó Kft	közvetett	16,60%
WEU-Invest Kft.	közvetlen	100%
WINASSET Kft.	közvetlen	100%
WINCENTER EUROPE Kft.	közvetlen	100%
WINDEVELOP Kft.	közvetlen	100%
WINDIRECT Kft.	közvetlen	100%
WINERSZ-ING Kft.	közvetlen	100%
WING IHC Zrt.	közvetlen	100%
WING Zrt.	közvetlen	96,85%
WINGEUROPE Kft.	közvetlen	100%
WINGLINE Kft.	közvetlen	100%
WINGPROP Zrt.	közvetlen	100%
WINGREAL Kft.	közvetlen	100%
WINGSERVE Kft.	közvetlen	100%
WINHUN PROJEKT Kft.	közvetlen	100%
WINPARK PROJEKT Kft.	közvetlen	100%
WINSZERIM Kft.	közvetlen	100%
WINSZIM Kft.	közvetlen	100%
WINTSZ Kft.	közvetlen	100%
WIPEUROPA Kft.	közvetlen	100%
WIPNORG Kft.	közvetlen	100%
WPR Alfa Kft.	közvetett	100%
WPR Éta Kft.	közvetlen	100%
WPR Média Kft.	közvetett	100%
WPR Port Kft.	közvetlen	100%
WPR Quartus Kft.	közvetlen	100%
WPROPA CENTER Kft.	közvetlen	100%
WPROP-Invest Kft.	közvetlen	100%



### **WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Társaság 96,85 %-os közvetlen tulajdonában áll.

Cégneve	WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	WING Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszám	Magyarország, Budapest, 1994. március. 22. 01-10-042336
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	2 268 538 000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2019. június 6.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	Cégközlöny, illetve a törvény ettől eltérő rendelkezései esetén a "Napi Gazdaság" című napilap
Csoporton belüli szerepe	Holding társaság

...

### **ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Társaság 73,8 %-os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	ASPECTUS ARCHITECT Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszám	Magyarország, Budapest, 2001. április 19. 01-10-044563
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	21.679.300,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2019. április 25.
Fő tevékenysége	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	Cégközlöny, Napi Gazdaság
Csoporton belüli szerepe	épülettervező társaság

...

## NEO Property Services

### Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	NEO Property Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	NEO Property Services Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszama	Budapest, Magyarország 2004. október 11. 01-10-045154
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	20.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2019. szeptember 10. (bejegyzés alatt)
Fő tevékenysége	Építményüzemeltetés
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	Ingatlanüzemeltető társaság

...

### MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó

#### Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	MOM-Park MFC Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszama	Budapest, Magyarország 2005. március 29. 01-09-735848
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	10.900.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2019. szeptember 3.
Fő tevékenysége	Ingatlanügynöki tevékenység
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

...

### **ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Társaság 100%-os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszám	Budapest, Magyarország 2017. április 27. 01-10-049294
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	100.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2019. március 8.
Fő tevékenysége	Alapkezelés
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

### **GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Társaság 100%-os közvetett tulajdonában áll.

Cégneve	GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve	GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszám	Budapest, Magyarország 2017. február 28. 01-10-049232
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	zártkörűen működő társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	100.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2018. november 9.
Fő tevékenysége	Alapkezelés
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

...

### **LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság**

Társaság kizárólagos tulajdonában áll.

Cégneve	LIVING-Szabolcs Ingatlanfejlesztő
---------	-----------------------------------

	Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve	LIVING-Szabolcs Kft.
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Telefonszáma	(+36 1) 451-4760
Cégbejegyzésének helye, időpontja, és cégjegyzékszám	Budapest, Magyarország 2019. március 12. 01-09-338783
Tevékenységének időtartama	határozatlan
Jogi formája	korlátolt felelősségű társaság
Működésére irányadó jog	magyar
Jegyzett tőkéje	100.000.000,- Ft
Hatályos alapító okirat kelte	2019. május 28.
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti éve	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	cégközlöny
Csoporton belüli szerepe	projektcég

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**XVI.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 10.1 vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

...

**Szűcs Ferenc** Az elmúlt öt évben volt az ESTON International Ingatlan tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2015.08.14-ig); a Market Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2014.11.10-ig); a MARKET International Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2014.11.10-ig); a Tállya Bor Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2019.02.04-ig); WPR Omega Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.07.15-ig).

Jelenleg a Társaság igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); az ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2007.03.30. óta); a BCE UNIVERSITAS Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2012.11.28. óta); a BorBend Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.12.18. óta); az ECOSERWING Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.12.23. óta); a TCW Ingatlanszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2010.04.30. óta); a TCW QUATTRO Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2010.04.14. óta); a WEU-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.02. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta); a WINGREAL Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.09. óta); a WINGSERVE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.09. óta); a WPR Éta Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2007.03.19. óta); a WPROP-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.02. óta); az ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.05.02. óta); a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.03.29.); a Property Service Üzemeltető Korlátolt

Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.12.15. óta); a Servopro Korlátolt Felelősségű Társaság „végelszámolás alatt” végelszámolója (2019.01.01. óta)

...

Az Alaptájékoztató ezen pontjának egyéb részei változatlanok.

**XVII.** Az Alaptájékoztató III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY 10.1 vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

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

- (a) A Kibocsátó 2016-2018. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Beszámoló-készítési Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai;
- (b) A Kibocsátó 2016-2018. pénzügyi évek vonatkozásában a magyar számviteli törvény (2000. évi C. törvény) szerint elkészített, auditált éves beszámoló;
- (c) A Kibocsátó nem auditált számadatokot tartalmazó 2019. első féléves jelentése;

A fenti dokumentumok a Kibocsátó honlapján (<http://www.wing.hu>), az MNB által működtetett honlapon ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)), továbbá Tőzsdei Kötvények esetén a BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján is megtekinthetők. A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok a Forgalmazó honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és a Társforgalmazó honlapján ([www.con.hu](http://www.con.hu)) is közzétételre kerülnek.

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

**XVIII.** Az Alaptájékoztató IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK 3.11.2 vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

Az Alaptájékoztató és a Hirdetmény közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2019. július 1. , az Alaptájékoztató 1. számú kiegészítését a 2019. október 31. napján kelt napján kelt határozatával engedélyezte.

**XIX.** Az Alaptájékoztató IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK 6.5 vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin)) („Hitelminősítő”) első alkalommal 2019-ben végezte el a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB/stable, a Kötvényekhez BBB- minősítést rendelt, ami négy fokozattal jobb érték az MNB által a Növekedési Kötvényprogram kapcsán elvárt minimumnál.

A Hitelminősítő a minősítést részben az alábbiakkal indokolta:

- Kibocsátó alapvető irodai ingatlan-portfóliójának, illetve azt bérlő személyek magas minősége;
- a teljes portfólió alacsony hitel/érték aránya (loan-to value - LTV);
- több eszközosztályba – beleértve irodákat, logisztikát, szállodákat és lakóingatlanokat – való diverzifikáció;
- a Kibocsátónak a nyugat-európai versenytársakhoz hasonlítva kis mérete;
- a portfólió földrajzi koncentrációja által okozott klaszterkockázat;
- a részvényesi javadalmazási politika hiánya és az elmúlt évek osztalékfizetésének magas volatilitása,

- eszközök magas minősége;
- az EBIDTA árrésen alapú jövedelmezőség (45 és 65 % között van);
- a bérlői kihasználtság stabil és magas szintű;
- a kereskedési tevékenység opportunistá jellegű;
- a Kibocsátó folyamatosan növekedése;
- az EBITDA / kamatfedezet az elmúlt években erőteljes (körülbelül 4,5-szeres mértékű);
- megfelelő likviditás.

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

A Hítelmínősítő szerepel az Európai Értékpapír-piaci Hatóság („ESMA”) által, a hitelmínősítőkről vezetett nyilvántartásban.

A fenti minősítés lehetővé teszi a Kibocsátó számára, hogy részt vegyen az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban.

**XX.** Az Alaptájékoztató VI. DEFINÍCIÓK vonatkozó pontja módosul, illetve kiegészül az alábbiakkal:

**Hítelmínősítő** a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin)

## **Az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben nem változott.**

### **FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT**

Az Alaptájékoztató 1. sz. kiegészítésében szereplő információkért a Kibocsátó tartozik felelősséggel.

A Kibocsátó ezúton nyilatkozik arról, hogy az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudása szerint készített jelen Alaptájékoztató kiegészítés megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információból levonható fontos következtetéseket, továbbá nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, elemzést, amely a befektetés megalapozott megítélését veszélyezteti.

Budapest, 2019. október 29.

**WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**