

## INFORMÁCIÓS ÖSSZEÁLLÍTÁS

---

a **WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** mint kibocsátó által kibocsátásra kerülő, Wingholding NKP Kötvény 2030/I. elnevezésű kötvény nyilvános ajánlattétel útján való forgalomba hozatalához

---

**Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.**

**2020. május 11.**

A jelen Információs Összeállítás nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával és ezért az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

A Információs Összeállítással kapcsolatosan kizárólag a Társaság vállal felelősséget.

Tekintettel arra, hogy a Kötvény az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján kerül forgalomba, valamint a Tpt. 2019. december 26. napján hatályba lépett 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely egyértelművé teszi, hogy az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok – amely esetek körébe a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti esetek is tartoznak – egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, ezért a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak fog minősülni.

Jelen Információs Összeállítás alapján a kibocsátást követően kiadásra kerülő – a Budapesti Értéktőzsde Zrt. („BÉT”) vonatkozó szabályzata szerinti elemekkel kiegészített – Információs Dokumentum a Kötvények Xbond piacra vonatkozó bevezetése során a piacműködtető Budapesti Értéktőzsde Zrt. részére kerül benyújtásra, jóváhagyás céljából.

## Tartalomjegyzék

1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK
  - 2.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok
  - 2.2 A Társaságra jellemző kockázatok
  - 2.3 A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok
3. A KÖTVÉNYEK ÉS A FORGALOMBA HOZATAL
  - 3.1 Kötvényfeltételek
  - 3.2 A tervezett forgalomba hozatal főbb feltételei
  - 3.3 A Befektetők tájékoztatásának módja
4. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA
  - 4.1 Céginformációk a Társaságról
  - 4.2 A Társaság stratégiája
  - 4.3 A Társaság története, fejlődése és a Társaságot érintő közelmúltbeli események
  - 4.4. Az alkalmazottak létszáma az információs dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén
  - 4.5. Hitelminősítés
  - 4.6. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása
5. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE
  - 5.1 A Társaság fő tevékenységi területei
  - 5.2 A Társaság legfontosabb piacai
  - 5.3 A Társaság versenyhelyzete
6. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL
7. A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE
  - 7.1 A Társaság bemutatása
  - 7.2 A Társaság szervezeti felépítésének a bemutatása
  - 7.3 A Leányvállalatok bemutatása
  - 7.4 Stratégiai és/vagy érdekvédelmi szövetségek rövid bemutatása, ahol a kibocsátó tagsággal rendelkezik
8. TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS
  - 8.1 Igazgatóság
  - 8.2 Felügyelőbizottság
  - 8.3 Kulcsfontosságú munkatársak neve és beosztása, rövid bemutatása
  - 8.4. Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai ellen az elmúlt 3 évben lefolytatott bármilyen, szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás és azok eredménye
  - 8.5 Munkavállalói ösztönző rendszerek bemutatása
  - 8.6. A kibocsátó alapszabályában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása
9. A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE
10. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAINA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK
11. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ
12. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK
13. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK
14. AZ AJÁNLTATÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA

15. A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE
  16. MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK
- 
1. SZÁMÚ MELLÉKLET – A KÖTVÉNY SZÖVEGÉNEK MINTÁJA
  2. SZÁMÚ MELLÉKLET – AUKCIÓS ÍV MINTÁJA

## DEFINÍCIÓK

**Alaptájékoztató:** jelenti a Kibocsátó által a „WINGHOLDING2020-2021. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogram vonatkozásában készített alaptájékoztatót és annak minden kiegészítését.

**Aukciós-Értékpapírtábla:** A BÉT MMTS1 Kereskedési Rendszerében, ezen a néven alkalmazott táblát jelenti.

**Aukciós Ív:** A Befektetők által a Kötvényre tett aukciós vásárlási ajánlati ívet jelenti a 3.1. pont szerint.

**Aukciós Ügynök:** az OTP Bank Nyrt. jelenti.

**Befektető:** A Kötvények jegyzésére ajánlati ívet leadó személyt (ideértve az MNB-t is), illetve a Kötvények mindenkori tulajdonosát jelenti.

**BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde Zrt.:** A Budapesti Értéktőzsde Zrt.-t (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.) illetve annak jogutódját, valamint az általa működtetett szabályozott piacot, jelenti.

**Fizető Bank:** az OTP Bank Nyrt. jelenti.

**Forgalmazó:** az OTP Bank Nyrt. jelenti.

**Futamidő:** a 3.1. pont szerinti futamidőt jelenti.

**Információs Összeállítás:** a jelen dokumentumot jelenti.

**Kamatláb:** a 3.1. pont szerinti kamatlábat jelenti.

**Kamatfizetési Nap(ok):** a 3.1. pont szerinti napo(ka)t jelenti.

**Kibocsátó vagy Társaság, vagy WINGHOLDING::** a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046503) és annak jogutódjait jelenti.

**Kötvény:** Az Információs Összeállítás alapján kibocsátott kötvényeket jelenti.

**Kötvénytulajdonos:** A Kötvények mindenkori tulajdonosát jelenti.

**Lejárat Nap:** a 3.1. pont szerinti dátumot jelenti.

**MMTS1 Kereskedési Rendszer:** a BÉT által azonos névvel üzemeltetett kereskedési rendszert jelenti.

**MNB:** A Magyar Nemzeti Bankot és annak jogutódjait jelenti.

**Minősített Befektető:** a 3.2. pont szerinti befektetőket jelenti.

**Munkanap:** a 3.1. pont szerinti munkanapot jelenti.

**Névérték:** a 3.1. pont szerinti névértéket jelenti.

**NKP:** Az MNB által elindított Növekedési Kötvényprogramot jelenti.

**Nyilatkozat:** a 3.1. pont szerinti nyilatkozatot jelenti.

**OTP Bank Nyrt:** Az OTP Bank Nyrt-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585), illetve annak jogutódját jelenti.

**Pmt.:** A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényt jelenti.

**Ptk.:** A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt jelenti.

**Prospektus Rendelet:** az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 (EU) parlamenti és tanácsi rendeletet jelenti.

**Tpt.:** A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvényt, illetve az annak helyébe lépő jogszabályt jelenti.

**Forgalomba hozatal:** A jelen Információs Összeállításban megjelölt napot jelenti, tekintettel arra, hogy a Kötvény az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján került forgalomba, valamint a Tpt. 2019. november 26. napján hatályba lépett 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely egyértelművé teszi, hogy az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok – amely esetek körébe a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti esetek is tartoznak – egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, ezért a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak fog minősülni

**XBond:** A BÉT által működtetett, Xbond megnevezésű multilaterális kereskedési rendszert jelenti, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve.

**WING Csoport:** a 7. pontban körülírt csoportot jelenti.

## **1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT**

Alulírott, a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046503) (a „Társaság”) mint az Információs Összeállításban szereplő információkért felelős személy képviselőjére jogosult, kijelentem az alábbiakat.

A fentiekkel összhangban a Társaság alulírott képviselője a Társaság képviselőjében kijelenti, hogy a jelen Információs Összeállításban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A jelen Információs Összeállítás a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, illetve nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, amely a befektetés megalapozott megítélését veszélyezteti. Az alulírott felelős személyt a fentiek összefüggésében a jelen Információs Összeállítás közzétételétől számított 5 évig terheli felelősség, amely felelősség nem korlátozható vagy zárható ki.

A Kötvények tulajdonosainak a jelen Információs Összeállítás félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Társaság felel, azaz a jelen Információs Összeállítás félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért semmilyen további személy (ideértve, de nem kizárólagosan, a jelen Információs Összeállítás elkészítésében közreműködő tanácsadókat) nem tartozik felelősséggel. A Társaság felelősségvállalása a jelen Információs Összeállításban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára kiterjed.

A jelen Információs Összeállítás nem tekinthető a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Információs Összeállítás lezárását követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy bármely információ az Információs Összeállítás lezárásának időpontját követően is pontos lesz. A Befektetőnek figyelembe kell vennie, hogy a Kibocsátó ügyeiben az Információs Összeállítás lezárása után változások következhetnek be. Az Információs Összeállításban szereplő stratégiai irányok a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nem garantálható, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a mostani várakozásoknak megfelelően alakulnak.

A Forgalomba hozatal során a Kibocsátón kívül senki sem jogosult Kibocsátóra vonatkozó információkat vagy adatokat szolgáltatni. A jelen Információs Összeállításban nem szereplő adatok a Kibocsátótól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. Az Információs Összeállítást olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

Kelt: Budapest, 2020. május 11.

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT OKIRAT  
WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt.

## **2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS**

### **2.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok**

#### **2.1.1. Kivitelezési kockázat**

A 2009-2016 közötti évben megfigyelhető alacsony szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el az országot. A megrendelések növekedésével ezt követően sem tudtak lépést tartani az építőipari kapacitások. Az így kialakult jelenlegi is alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek tovább növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére.

A 2020. márciusában kezdődött járványnak az ingatlanszektorra és az építőiparra gyakorolt negatív hatását részben a kormány és az MNB ellenkező hatású válságkezelési intézkedései miatt sem lehet egyelőre felmérni. Ugyanakkor elmondható, hogy a WING Csoport piaci ereje és megbízhatósága építőipari partnerei számára is fontos tényezők, melyeknek köszönhetően kapacitáshiánnyal nem kell számolni. Az emelkedő építőipari áraknak pedig az értékesítési, bérbeadási árak növekedésének rugalmassága szab felső határt.

#### **2.1.2. Makrogazdasági tényezők**

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

Jelen Információs Összeállítás időpontjában ilyen kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat a koronavírus betegség 2019 (COVID-19), továbbá az arra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása.

Ezen negatív változások közvetett módon is hatással lehetnek a WING Csoportra, illetve a jelen kötvényekre, például a hitelminősítők értékelési metódusában bekövetkezett olyan változás miatt, amely kedvezőtlenül érintheti a Kibocsátó vagy a Kötvények minősítését.

#### **2.1.3. Adózás**

A WING Csoportra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem kizárható, hogy az ingatlanfejlesztőkre –és befektetőkre kivetett, valamint az ingatlantulajdonhoz kapcsolódó adó mértéke növekedhet, valamint újabb adók kerülhetnek kivetésre, növelve ezzel az ingatlanvállalkozások adóterhelését. A vonatkozó adószabályok gyakran és nagymértékben, akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, aminek a WING Csoport árbevételére és eredményességére is hatása lehet.

#### **2.1.4. Szabályozási környezet**

A WING Csoport fejlesztendő ingatlanjaira vonatkozó építőipari szabályozásnak, szabályozási terveknek, illetve az engedélyek megszerzéséhez elvégzendő feladatok a WING Csoport számára esetleg kedvezőtlen változása többletköltségekkel, a fejlesztési

idő meghosszabbodásával vagy többlet beruházás-követelményekkel terhelheti a WING Csoportot.

#### 2.1.5. Versenyhelyzet

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

#### 2.1.6. Likviditási kockázat

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

#### 2.1.7. Finanszírozási kockázat

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

## 2.2 A WING Csoportra jellemző kockázatok

### 2.2.1. A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport árbevételeinek 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.

### 2.2.2. 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.

### 2.2.3. 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.

### 2.2.4. 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. Wingprojekt 6 Kft. üzletrészének értékesítése). Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

### 2.2.5. 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 bérlethez kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére.

A WING Csoportnak összesen kb. 400 bérlethez van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a cégcsoport kitéve 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 lejáratát megelőzően megszűnnek.

Mindezek fényében a koronavírus járvány kibontakozásával egyidőben a WING Csoport elkezdte vizsgálni azokat az alpiacokat, melyen ingatlanportfólióval rendelkezik. Legnagyobb kockázati kitévőség a kiskereskedelmi piacon jelezhető előre, ugyanakkor az ingatlanportfólió ezen elemei magas bérbeadottságuk és versenyképes bérleti díjszintjük miatt, valamint konzervatívabb finanszírozottságuk miatt nem jelentenek potenciális veszélyforrást. A WING Csoport számottevő és tartós bérleti bevétel kiesés mellett is

szilárd pénzügyi lábakon áll, így nem jelent veszélyt a működésére a bérlők egy részének felmondása, abban az esetben sem, ha a hitelek adósságszolgálat 2020. során töretlenül folytatódik.

A Társaság a kiskereskedelemben, vendéglátásban működő bérlői megsegítése és megtartása érdekében, különösen olyan bérlők esetében, akik működésük teljes, vagy részleges szüneteltetésére kényszerültek átmeneti jelleggel a bérleti díjfizetés terhének megkönnyítésére tett ajánlatot. Az ennek eredményeképpen esetleg elmaradt bérleti díjak megfizetése ugyanakkor a járványhelyzet rendeződését követően minden esetben esedékessé válik.

A kiskereskedelmi bérlőkön kívül az egyéb alpiacok bérlői közül az iroda bérlőknél nem tapasztalható különösebb probléma, míg a logisztikai/ipari bérlők piaca kifejezetten kedvező helyzetbe került, új szerződések is kötettek a vírushelyzet fokozódását követően is.

A szálloda üzletágban a megnövekedett reptéri cargo forgalom nagyrészt kompenzálni tudja a vírus miatt leállt utasforgalmi közlekedés következtében fellépő bevételkiesést az ibis Styles Budapest Airport Hotelnél.

#### 2.2.6. Bérbeadási/újrabérbeadási és lakóingatlan értékesítési kockázat

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

A WING Csoport ingatlanfejlesztési tevékenysége 2017. során lakó üzletággal bővült, mely a piaci viszonyok miatt az azóta eltelt időszakban kiemelkedően jól teljesített. A koronavírus járvány ugyanakkor a lakáseladásokra is hatást gyakorolhat, annak függvényében, hogy a vírushelyzet meddig áll fenn. Tekintettel a Társaság lakóprojektjeinek magas értékesítettségi szintjére nem indokolt az ezen projektekkel kapcsolatos várakozások felülvizsgálata. A járvány elhúzódásának időbeliségén túlmenően a hazai gazdaságélénkítő intézkedések is hatással lehetnek a szektorra.

#### 2.2.7. Külső beszállítóktól való függőség

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

#### 2.2.8. Üzemeltetési kockázatok

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

- általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek;
- üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt;
- katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény, ideértve a járványok, vírusok megjelenését, vagy egyéb hasonló körülményeket);

- működési paraméterek változása;
- üzemeltetési költségek változása;
- külső üzemeltetőktől való függőség.

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

#### 2.2.9. Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai

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

#### 2.2.10. Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata

A WING Csoport teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetői és kulcsfontosságú alkalmazottai tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a WING Csoport működését és eredményességét. A WING csoporton belül kicsi a fluktuáció, a WING Zrt. stabil állományához tartozó alkalmazottai átlagosan kb. 10 éve dolgoznak a cégnél.

#### 2.2.11. Tulajdonostárs kockázata

A WING Csoport jellemzően 100%-os, illetve többségi részesedéssel rendelkezik az ingatlanokat tulajdonló társaságokban, illetve a szolgáltató leánycégekben. Azokban az esetekben, ahol a WING külső tulajdonossal működik együtt (pl. Morgan Stanley.), az együttműködés feltételeit részletes megállapodások szabályozzák, melyek létrehozásánál a sikeres és eredményes együttműködés feltételeinek kialakításán túl a WING-et érintő esetleges kockázatok minimalizálása volt a vezérelv. A külső, nemzetközi tulajdonostársakkal való együttműködésben a WING Csoport komoly tapasztalatokkal rendelkezik. A Harbor Park fejlesztés vegyesvállalata a Heitmannal, a Lehman Brothers-szel és a Crow Holdings-szal 2000-2005 között működött. A WING Csoport ingatlanüzemeltető cége szintén vegyesvállalat formájában végzi tevékenységét: 1999-2005 között a Trammell Crow Company-val (TCW Zrt.), 2005-2008 között a Deutsche Telekom Immobilien-nel (DeTeImmobilien-Hungary Zrt), majd 2008-2019 között az osztrák Strabag-gal (STRABAG Property and Facility Services Zrt). 2015-ben jött létre partneri kapcsolat a Morgan Stanley-vel (MOM Park, Westend Business Center, EMKE). A WING Csoport és a Morgan Stanley közötti partneri kapcsolat a MOM Park vonatkozásában 2018. augusztusában formális szintre lépett vissza, ugyanis a Kibocsátó által 16,6%-os arányban tulajdonolt MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 53.; cégjegyzékszám: 01-09-735848) értékesítette a tulajdonában lévő ingatlant így a projektcég ingatlan vagyonnal a továbbiakban nem rendelkezik. A legutóbbi partneri kapcsolat 2019-ben a Shael Kft-vel jött létre a WING Csoport harmadik lakófejlesztési projektje megvalósításának céljából.

#### 2.2.12. Céltársaságok adózási kockázata

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

#### 2.2.13. Hatósági kockázat

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

#### 2.2.14. A WING Csoport operatív működésével és piacaival kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport működésének belső feltételei (tőke, munkaerő) biztosítottak, külső környezete stabil, pozitív. Ez az állítás az operatív működés tekintetében a járványügyi helyzetben is igaz. A fejlesztések és bérbeadások semmilyen érdemi késedelmet nem szenvednek a Társaságnál is bevezetett távmunka-megoldások ellenére. A Társaság felvevő piaci tekintetében a tavaszi bizonytalanság elmúltával várhatóan pozitív hangulat és az átmeneti lassulást kompenzáló élénkülés lesz jellemző 2020. második felében. A fejlesztési és befektetési tevékenység bővülésével párhuzamosan zajló, előkészítés alatt álló akvizíciókhoz szükséges banki finanszírozás az eddigi és új partnerektől jelenleg is rendelkezésre áll. A szabályozási környezet kiszámíthatóan működik. Így a meglévő és fejlesztés alatt álló ingatlanprojektek bérbeadása, illetve esetleges eladása várhatóan a terveknek megfelelően fog lezajlani.

#### 2.2.15. Hitelminősítés romlása

A Kibocsátó pénzügyi helyzetének, jövedelmezőségének és egyéb körülményeinek romlása a Kibocsátó, illetve a Kötvények hitelminősítésének lerontását eredményezheti. A hitelminősítés lerontását kedvezőtlenül érintheti a Kibocsátó jövőbeli finanszírozását (forrásokhoz való hozzáférés, illetve a források elérhetőségének költsége). A finanszírozási források beszűkülése vagy drágulása kedvezőtlenül hathat a Kibocsátó meglévő kötelezettségeinek teljesítésére, illetve a jövőbeli projektjeinek megvalósítására.

### **2.3 A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok**

#### 2.3.1 A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

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

#### 2.3.2 Vagyoni biztosítás hiánya

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

- 2.3.3 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása  
Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.
- 2.3.4 Jogszabályváltozások  
A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Összeállítás dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.
- 2.3.5 Adószabályok változása  
A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Összeállítás időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.
- 2.3.6 Likviditás és másodlagos piaci kereskedés hiánya  
A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.  
A BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínre történő bevezetés esetén – melyre a Kibocsátó a forgalomba hozatalt követő 180 napon belül kötelezettséget vállal – sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.
- 2.3.7 Piaci hozamok elmozdulása  
A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.
- 2.3.8 Devizaárfolyam kockázat  
A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után lejáratkor tőkét és kamatot fizet a jelen Információs Összeállítás „Kötvényfeltételek” című szakaszában meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamveszteséget is elkönyvelhetnek. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvények Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

### 2.3.9 A Kötvények kamatozása

A jelen Információs Összeállítás alapján kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. 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.

### 2.3.10 Az aukciós eljárás kockázata

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelvárása alapján, a benyújtott ajánlatok ismeretében – elfogadhatóként meghatározott legalacsonyabb árfolyamon, illetve az ezen árfolyam felett benyújtott ajánlatok kerülhetnek elfogadásra. A Kibocsátó – az NKP feltételeknek megfelelően – további korlátozásokat is bevezetett az aukciós ajánlatok tekintetében, amely szerint az aukciót követően forgalomba hozatalra kerülő értékpapír-sorozat legfeljebb 50%-a kerülhet egy szereplő birtokába az elsődleges piacon, valamint az ajánlatok benyújtását követően a Kibocsátó által elfogadásra kerülő mennyiség legfeljebb 10%-kal haladhatja meg az aukciós hirdetményben meghirdetett mennyiséget. Így nincs biztosíték arra, hogy az aukciós eljárásra benyújtott ajánlatok elfogadásra kerülnek

### 3. A KÖTVÉNYEK ÉS A FORGALOMBA HOZATAL

#### 3.1 Kötvényfeltételek

<b>A Kötvény elnevezése:</b>	Wingholding NKP Kötvény 2030/I
<b>Kibocsátó:</b>	WINGHOLDING Zrt. Székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. Cégjegyzékszám: 01-10-046503
<b>Forgalmazó:</b>	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
<b>Fizető Bank:</b>	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
<b>Aukciós Ügynök:</b>	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
<b>A Kibocsátás helye:</b>	Magyarország
<b>A Kibocsátás jellege:</b>	Nyilvános forgalomba hozatal az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében aukciós eljárással
<b>Felhatalmazás a Kibocsátásra:</b>	A WINGHOLDING Zrt. Igazgatóságának 1/2020.05.08. számú határozata
<b>Kötvény pénzneme:</b>	Forint (HUF)
<b>Össznévérték:</b>	HUF 50.000.000.000
<b>Névérték kötvényenként:</b>	HUF 50.000.000
<b>Kötvények darabszáma:</b>	1.000 db
<b>Futamidő:</b>	10 év (2020. május 20. napjától 2030. május 20. napjáig)
<b>ISIN azonosító:</b>	HU0000359666
<b>Aluljegyzés és túljegyzés:</b>	A Kibocsátó saját döntés alapján aluljegyzést elfogadhat azzal, azzal, hogy a kibocsátás minimum értéke nem lehet alacsonyabb, mint HUF 1.000.000.000., illetve túljegyzést a kibocsátásra felajánlott össznévérték legfeljebb 10%-a erejéig fogadhat el.
<b>Jegyzési garancia:</b>	A kötvényekre vonatkozóan jegyzési garancia vállalására nem kerül sor.

<b>A Kötvények típusa:</b>	Névre szóló dematerializált kötvények.
<b>A Kötvények megjelenési formája:</b>	Dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat.
<b>Központi értékpapírszámla vezető:</b>	KELER Központi Értéktár Zrt. Székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.
<b>Jóváírás:</b>	Értékpapírszámlán történik.
<b>A forgalomba hozatal helye:</b>	Magyarország.
<b>A forgalomba hozatal módja:</b>	Értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített - ajánlattétel, aukciós eljárással.
<b>A forgalomba hozatal menete:</b>	<p>A Budapesti Értéktőzsde Zrt.-nek az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályai szerint, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében, valamint a Kibocsátó és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. közötti aukciós szerződés szerint.</p> <p>A Kibocsátó nevében az értékesítésre szánt kötvényekre az eladási ajánlatot a tőzsdetagsággal rendelkező Forgalmazó OTP Bank Nyrt., mint az aukciós eladási ajánlattevő teszi. Az aukció során az aukciós vételi ajánlatokat: (a) a tőzsdetagsággal rendelkező Befektetők kizárólag a saját nevükben közvetlenül a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező aukciós modulon keresztül tehetik meg; (b) a tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők kötelesek az OTP Bank Nyrt-n keresztül, a Kötvény aukciós vásárlási ajánlati ív („<b>Aukciós Ív</b>”) kitöltésével, cégszerű aláírásával és az OTP Bank Nyrt. részére történő eljuttatásával jelezni vételi ajánlataikat. Az Aukciós Ív formanyomtatványa az Információs Összeállítás 2. számú mellékletét képezi.</p> <p>Az MNB az elsődleges piaci aukción közvetlenül, befektetési szolgáltató igénybevétele nélkül tesz ajánlatot az aukciós modulon keresztül.</p>
<b>Aukció időpontja:</b>	2020. május 18. 10:00 órától 11:00 óráig
	A tőzsdetagsággal rendelkező Befektetők, ideértve a Magyar Nemzeti Bankot is, aukciós vételi ajánlatukat kizárólag saját nevükben 2020. május 18-án 10:55 óráig tehetik meg a BÉT aukciós modulon keresztül közvetlenül.



A tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők az Aukciós Ív kitöltött és cégszerűen aláírt példányát az aukció időtartama alatt, de legkésőbb 2020. május 18-án 10:55 óráig juttathatják el eredetiben vagy elektronikus aláírással hitelesített dokumentumban e-mail útján az OTP Bank Nyrt. részére. (OTP Bank Nyrt. Értékpapír Kereskedési Osztály, 1131 Budapest, Babér utca 9., e-mail: [tre\\_kibocsatas@otpbank.hu](mailto:tre_kibocsatas@otpbank.hu)). Határidőn túl benyújtott Aukciós Ív alapján az OTP Bank Nyrt. nem vállalja a tőzsdei aukciós vételi ajánlat megtételét.

Amennyiben a tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektető az általa megfelelően aláírt és kitöltött Aukciós Ívet az OTP Bank Nyrt.-hez 2020. május 18-án délelőtt 10:55 óráig eredetiben vagy elektronikus aláírással hitelesített dokumentumban benyújtotta vagy a tőzsdetagsággal rendelkező Befektető (ideértve a Magyar Nemzeti Bankot is) az aukciós vételi ajánlatát a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező aukciós modulon keresztül 2020. május 18-án délelőtt 10:55 óráig megfelelően megtette, a Befektető aukciós vételi ajánlata szabályszerűen megtettnek, visszavonhatatlannak és kötelező érvényűnek minősül. Az aukciós vételi ajánlatok benyújtásával a Befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aukciós ajánlattal érintett Kötvények átvételére és a megvásárolt Kötvények összegének megfizetésére a Kibocsátó részére az aukciós vételi ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

**Allokáció:**

Az elfogadott ajánlatok árfolyam szerint csökkenő sorrendben kerülnek elfogadásra a Kibocsátó által meghatározott szintig legkésőbb 2020. május 18-án 14:00 óráig. Amennyiben több Befektető nyújt be aukciós vételi ajánlatot ugyanazon árfolyamot megjelölve, és a Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen Befektető Kötvény igénylése az adott árfolyamszinten, akkor ezen Befektetők között a Kötvények elosztása a BÉT Aukciós Szabályokkal összhangban az arányos (ún. *pro rata*) elosztás elve alapján történik, azaz a legalacsonyabb árfolyamszintre beérkezett vételi ajánlatok tekintetében a Befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek leosztásra.

**Kibocsátás napja, Elszámolási nap (értéknapi):**

2020. május 20.

A tőzsdetagsággal rendelkező Befektetők elfogadott vételi ajánlata szerinti Kötvények ellenértékét kötelesek a Magyar Nemzeti Banknál vezetett forint számlájukon legkésőbb 2020. május 20-án délelőtt 08:00 óráig

jóváírni és a Kötvények KELER Zrt. által történő KELER OTC (DVP) elszámolásának a lezárultáig folyamatosan rendelkezésre tartani.

A tőzsdetagsággal nem rendelkező, Aukciós Ívet benyújtó Befektetők elfogadott vételi ajánlata szerinti Kötvények ellenértékét legkésőbb az elszámolási napon délelőtt 10:00 óráig kell az erre a célra nyitott, az alábbi pont szerinti elkülönített letéti számlára megfizetni. Az ellenérték letéti számlára határidőben történő megfizetése feltételét képezi a kötvények befektető számára történő transzferálásának.

<b>Elkülönített letéti számla:</b>	Az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11794008-24022080 számú számla.
<b>A kötvények forgalomba hozatalkori maximális hozama:</b>	5,75% p.a.
<b>A Kötvények forgalomba hozatalkori minimális ára:</b>	85,3260% p.a.
<b>Kamatszámítási Kezdőnap:</b>	2020. május 20.
<b>Lejárat Nap:</b>	2030. május 20.
<b>Kamatozás módja:</b>	Fix kamatozás
<b>Kamatláb:</b>	3,5% p.a.
<b>Kamatfizetési Napok:</b>	A kötvény évente utólag fizet kamatot, futamideje alatt minden év május 20. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2021. május 20. Az utolsó Kamatfizetési Nap, amely egyben a Lejárat Nap is 2030. május 20.
<b>Kamatbázis:</b>	Tényleges/tényleges (ISMA)
<b>Kamatbázis megállapítási napok:</b>	Minden év május 20. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.
<b>Fix kamatösszegek:</b>	A Kötvény futamideje alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők HUF 50.000.000 névértékére vetítve:  2021. május 20. HUF 1.750.000 2022. május 20. HUF 1.750.000 2023. május 20. HUF 1.750.000 2024. május 20. HUF 1.750.000 2025. május 20. HUF 1.750.000

A Kötvény futamidejének utolsó 5 évében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény amortizációs összeggel csökkentett névértéke után:

2026. május 20. HUF 1.575.000

2027. május 20. HUF 1.400.000

2028. május 20. HUF 1.225.000

2029. május 20. HUF 1.050.000

2030. május 20. HUF 875.000

**Kamatfizetési Időszak:**

A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárati Nap.

**Munkanapszabály:**

Következő Munkanap szabály: ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

**Munkanap:**

Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

**A kötvények törlesztése (amortizáció):**

10% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 5. év végén, azaz 2025. május 20. napján;

10% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 6. év végén, azaz 2026. május 20. napján;

10% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 7. év végén, azaz 2027. május 20. napján;

10% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 8. év végén azaz 2028. május 20. napján;

10% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 9. év végén, azaz 2029. május 20. napján;

50% Névértéken a Lejárati Napon., azaz 2030. május 20. napján

**Forgalmazás kereskedési helyszínen:**

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvényeket legkésőbb a forgalomba hozataluk lezárását követő 180 napon belül a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerébe bevezeti, és azokat a Lejárat Napig ott forgalomban tartja.

A Kibocsátó biztosítja, hogy legalább egy árjegyző a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerben a Lejárat Napig kötelező érvényű árjegyzést végezzen, amelynek keretében:

- az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget,
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

**A Lejárat Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:**

A Kibocsátó a kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárat Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja azzal, hogy a Kötvénytulajdonosokat nem terheli eladási kötelezettség. A kötvények egy részének a Lejárat Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a kötvényekből az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában. A visszavásárlási ár meghatározása az Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet.

**A Lejárat Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:**

Nem alkalmazandó.

**A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:**

A Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a Kötvényeket a Lejárat Nap előtti visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlését a központi értéktárnál:

a) **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely általa kibocsátott kötvényre vonatkozóan bármilyen esedékes fizetés

tekintetében több mint 5 munkanapos késedelembe esik;  
vagy

b) **Fizetéseképtelenség:** a fizetéseképtelenségére vonatkozó mindenkor jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy bármilyen ilyen eljárás indul ellene; vagy

c) **Negatív Pledge elv megsértése:** a Kibocsátó a Kötvény fennállása alatt terhet alapít vagy bármilyen formájú ügyleti biztosítékot enged jogain, eszközein, bevételein, ingó és ingatlan vagyonán, vagy bármely más vagyonelemén a jelen Kötvénytől eltérő kötvények vonatkozásában; vagy

d) **Pari passu elv megsértése:** A Kibocsátónak a kötvényeken alapuló, a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló közvetlen kötelezettségvállalásai ugyanolyan (pari passu) rangsorban állnak, mint a Kibocsátó más a jelen Kötvénytől eltérő pénzügyi kötelezettségvállalást eredményező jogviszonyokból származó egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalásai; vagy

e) **Irányítási Jog Megváltozása:** a Kibocsátáskori többségi részvényes elveszti a Kibocsátóban meglévő, a Ptk. 8:2.§ szerinti többségi befolyását; vagy

f) **Rating Romlás:** a jelen Kötvény minősítése

a) B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2\*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy

b) a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

Jelen alpont alkalmazásában a besoroláson és a kategóriákon a 4.5 pont szerinti hitelminősítő által használt - vagy annak megfelelő - besorolásokat kell érteni.

A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 10. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvények névértékének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésre pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által

adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.

**A kibocsátásból származó bevétel felhasználása:**

A Kibocsátó a kötvényből származó bevételt a befektetési célú ingatlanportfolió további bővítésére fordítja.

**A kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:**

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele szolgál fedezetül a kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

**Korlátozás a kötvényvásárlók körét illetően:**

A Kötvények a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) a) pontja szerint, kizárólag Minősített Befektetők részére kerülnek értékesítésre.

**Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:**

A Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott email címekre elektronikus úton ad tájékoztatást. A Kötvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszerre történő bevezetését követően a Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó a Tpt. és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkori szabályzata szerint ad értesítést., továbbá tájékoztatást ad a vonatkozó következő közzétételi helyeken is: [kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.mnb.hu), [www.bet.hu](http://www.bet.hu), a Kibocsátó mindenkori honlapja (jelenleg: [www.wing.hu](http://www.wing.hu)) és a Forgalmazó mindenkori honlapja (jelenleg: [www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)).

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amely a Kibocsátónak megadta a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt), a Kibocsátó közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését, ide értve „A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség”-ét is. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett

vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos más értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

#### **Értesítés a kamat összegéről:**

A Kibocsátó a Kötvények alapján, tőketörlesztés és kamatfizetés jogcímén fizetendő összegeket – ideértve a Lejárat Nap előtt történő visszaváltást is – a Fizető Banknak adólevonás nélkül teljesíti. Minden olyan pénzüsszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyre azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok nem támasztanak igényt, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzüsszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátó teljesíti.

#### **A kötvényhez kapcsolódó jogosultságok:**

A kötvény tulajdonosa jogosult a Kötvénnyel kapcsolatosan a Kibocsátó által fizetett tőkére, illetve kamatra, továbbá joga van a tulajdonában lévő kötvényeket értékesíteni a kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembe vétele mellett. A Kibocsátó a kötvények másodpiaci kereskedése tekintetében átruházási korlátozást nem alkalmaz.

A kötvények tulajdonjogának átruházása az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Ha jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely kötvénytulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

#### **Késedelmi kamat:**

Az egyes kötvények a Lejárat Naptól kezdve nem kamatoznak, kivéve, ha a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó jogellenesen késlelteti vagy

tagadja meg. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. 6:155.§ szerinti mértékű késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

**Adózás:**

A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni. Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérniük a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

**Elévülés:**

A jelen Információs Összeállítás elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvények alapján történő fizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

**Kibocsátási dokumentumok:**

A Kibocsátás feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közzététele, illetve nyújtása a magyar jogszabályok és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2019. december 2. napjától hatályos, XBond Általános Üzletszabályzata szerint kötelező, jelen Információs Összeállítás alapján elkészítendő dokumentum tartalmazza. Az értékpapír forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 naptári napon belül a Kibocsátó az MNB-nek bejelenti.

**Irányadó jog és illetékesség:**

A kötvényekre, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadók.

A Kibocsátó, a Forgalmazó és a kötvénytulajdonosok között a kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.

### **3.2 A tervezett forgalomba hozatal főbb feltételei**

A Kötvények forgalomba hozatalára a Budapesti Értéktőzsde Zrt. MMTS1 Kereskedési Rendszerében, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályai



szerint, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében, valamint a Kibocsátó és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. közötti aukciós szerződés szerint kerül sor.

A forgalomba hozatal vonatkozásában az aukciós értékesítési eljárásra a Kibocsátó a következő Minősített Befektetőket hívja meg:

- Magyar Nemzeti Bank
- OTP Bank Nyrt.
- Takarékbank Zrt.
- MKB Bank Nyrt.
- Gránit Bank Zrt.
- Budapest Bank Zrt.
- MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt. által kezelt alábbi befektetési alapok:
  - MKB Adaptív Kötvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap
  - MKB Aktív Alfa Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap
  - MKB Bázis Nyíltvégű Befektetési Alap
  - MKB Egyensúly Nyíltvégű Befektetési Alap
  - MKB Állampapír Befektetési Alap
- Amundi Alapkezelő Zrt. által kezelt alábbi befektetési alapok és nyugdíjpénztárak:
  - Amundi Regatta Plusz Abszolút Hozam Alap
  - Amundi Magyar Kötvény Alap
  - Amundi Rugalmas Kötvény Alap
  - Aranykor Önkéntes Nyugdíjpénztár
  - CHINOIN Gyógyszer és Vegyészeti Termékek Gyára Zrt. Munkavállalói Nyugdíjpénztár
  - Vasutas Önkéntes Nyugdíjpénztár
- OTP Alapkezelő Zrt. által kezelt befektetési alapok:
  - OTP Maxima Alap
  - OTP Supra Alap
  - OTP Optima Alap
- Generali Alapkezelő Zrt. által kezelt befektetési alapok

A Kibocsátó kijelenti, hogy a fenti Minősített Befektetőkben nem rendelkezik a Ptk. 8:2. § szerinti többségi befolyással.

Az aukciót követően forgalomba hozott Kötvények legfeljebb 50%-a kerülhet egy Kötvénytulajdonos birtokába az elsődleges piacon.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától az MNB által meghirdetett "Növekedési Kötvényprogram" keretében kibocsátott kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására ezen kötelezettségvállalás teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kibocsátó továbbá kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a Kibocsátás révén bevont forrást a Kibocsátáshoz szükséges, a 4.5. pont szerinti hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban

meghatározott célokra kerül felhasználásra, a hitelminősítói riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A tervezett forgalomba hozatal további főbb feltételeit a 3.1 pont szerinti kötvényfeltételek tartalmazzák.

A Kibocsátó hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a Hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a kibocsátásra kerülő értékpapír minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzétehesse.

### **3.3 A befektetők tájékoztatásának módja**

Jelen Információs Összeállítást a Kibocsátó a meghívott Minősített Befektetőknek legkésőbb a Kötvények forgalomba hozatalát megelőző hetedik napon, elektronikus úton megküldi. A befektetők tájékoztatásának további feltételeit a 3.1 pont szerinti kötvényfeltételek szabályozzák.

## 4. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

### 4.1. Céginformációk a kibocsátóról

A Társaság cégneve:	WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám:	Budapest, Magyarország (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), Cg. 01-10-046503
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2009. október 30.
A Társaság székhelye:	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
A Társaság jogi formája:	zártkörűen működő részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	magyar
A Társaság bejegyzésének országa:	Magyarország
A Társaság székhelyének címe és telefonszáma:	1095 Budapest, Máriássy utca 7., +36 1 451-4760
Jegyzett tőke	5 000 000 HUF
Részvénytársaság	Törzsrészvény
Részvény névértéke	100 000 HUF
Részvény darabszáma	50
Részvény ISIN azonosítója	HU0000129051
Részvény előállítási módja	dematerializált
LEI kód	5493007KL2J7RYZ1HT20

A Kibocsátó működésére a magyar jog az irányadó.

A Kibocsátó nem rendelkezik tőkeszerkezeti, illetve osztalék politikával.

A jelen Információs Összeállítás elkészítését megelőző egy évben nem történt olyan változás, ami a jelen pont szerinti cégszervezetet érintette volna.

A Társaság az alábbi Leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel:

Társaság	Részesedés típusa	A Kibocsátó tulajdoni hányada
Andrássy Palota Kft.	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%
Lisala sp.z.oo.	közvetlen	92,82%
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	100%
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%
WINMARK 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%

A Társaság egyéb társaságokban nem rendelkezik részesedéssel. A részesedésekre vonatkozó részletes információkat, továbbá a cégcsoport ábráját az Alaptájékoztató tartalmazza.

#### 4.2. A Kibocsátó stratégiája

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

A WING Csoport kereskedelmi tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. Az irodaingatlanok piaca a budapesti, kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszik ki. Erre a piaci szegmensre történelmileg és összességében a legtöbb, új irodaingatlant a WING Csoport fejlesztette. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Mindezekon túl a WING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, illetve üzemeltetési tapasztalattal is. A Csoport 2017. végén üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette. Ezekre építve a WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken tevékenységét fokozni, amint a piaci feltételek ezt indokoltá teszik.

A WING Csoport a fenti ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenysége mellett, ahhoz azonban szorosan kapcsolódva, története során az ingatlanszolgáltatások (tervezés, kivitelezés, üzemeltetés, értékesítés) területén is több érdekeltségre tett szert, melyek

közül jelenleg a tervezés, az üzemeltetés és a fővállalkozás területén rendelkezik leányvállalatokkal. Amellett, hogy a WING Csoport mindenkori érdekeltségei osztalékfizetésükkel erősítik a WING Csoport likviditását és eredményességét, közvetett úton sok egyéb formában járulnak hozzá a WING Csoport sikerességéhez.

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

A WING Csoport stratégiájában döntően magyarországi üzleti tevékenység végzése szerepel. Miközben a WING Csoport aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, piaci ereje, beágyazottsága, imázsa, sikeressége, és a rendelkezésre álló, nagyszámú üzleti lehetőség miatt elsősorban a hazai piacon végzi tevékenységét, de folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját. Ennek eredményeként a WING Csoport 2018 elején Bulgária fővárosában, Szófiában befektetési céllal üzletrészt vásárolt két, irodaházat tulajdonló társaságban. 2019-ben több befektetési lehetőség vizsgálata is megkezdődött a környező országok közül a legstabilabb ingatlanpiaccal rendelkező Ausztriában és Lengyelországban.

A WING Csoport üzleti céljait saját erőforrásaira alapozva, azokat mozgósítva éri el. Ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységét jellemzően 100%-os tulajdonában lévő projektársaságokban végzi. Ugyanakkor különböző, egyedi szempontok miatt a WING Csoport eddig is több esetben lépett különböző jogi konstrukcióban partnerségre más, jellemzően külföldi, ingatlanszakmai partnerrel. A korábbi és fennálló partnerségek esetében a WING Csoport határozottan képviseli saját üzleti érdekeit és igyekszik maximálisan kihasználni a partnerségben rejlő szinergiák adta lehetőségeket.

A WING Csoport eltökélt a magas professzionális és magas etikai szint belső fenntartásában és külső képviselete irányában. Ennek érdekében menedzsment feladatokkal a hazai ingatlanpiac legkiválóbb, leghozzáértőbb szereplőit bízza meg, akik a korábban, részben máshol megszerzett tudásukat és tapasztalataikat kamatoztatják a WING Csoport érdekében. Munkájuk fontos része a WING Csoporthoz junior pozícióban csatlakozó, tehetséges munkatársak szakmai képzése, irányítása és munkájuk, valamint az üzleti partnerekkel folytatott kommunikációjuk kontrollja. A WING Csoport stratégiájának fontos eleme a munkaerő-fluktuáció alacsony szinten tartása, a sikeres és példamutató munkatársakkal való hosszú távú együttműködés kialakítása, melynek fontos eleme a munkatársak eszmei és versenyképes, anyagi jutalmazása.

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

#### **4.3. A Társaság története, fejlődése és a Társaságot érintő közelmúltbeli események**

A Wingholding Zrt. (Társaság) 2009. október 29. napján alakult 5 millió forint jegyzett tőkével, fő tevékenységeként „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele” lett megjelölve. A társaság jelenlegi tulajdonosa 78%-ban a Dayton-Invest Kft. (Veres Tibor 100%-os tulajdonában álló társaság), 22%-ban a Golux-Invest Kft. (Noah M. Steinberg 100%-os tulajdonában álló társaság). A Társaság a többségi tulajdonában lévő cégeken (WING Zrt., WINGLINE Kft., WINGEUROPE Zrt., WINGPROP Zrt., MEVINVEST Kft., WINGIHC Zrt.; WINGLINE Kft.) keresztül birtokolja közvetve a szolgáltató cégekből álló portfoliót, a befektetési ingatlan portfoliót, a fejlesztési ingatlan portfoliót és a jövőbeli projektekre előkészített üres projektársaságokat. A Társaság tulajdonában és irányítása alatt álló cégcsoport (a WING Csoport) mai struktúrája a Társaság 2009-es alapítását követően alakult ki, de a leánycégek, valamint a befektetési és fejlesztési portfolió cégeinek története korábban kezdődött.

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

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

A WING Csoport az 1999-es kezdetektől az elmúlt 20 évben nagy átalakuláson, bővülésen, fejlődésen ment keresztül, de kezdetektől nem változott a többségi tulajdonos Veres Tibor, a WING Zrt. (2007-ig Wallis Ingatlan Zrt.) elnökö-vezérgazdátója Noah M. Steinberg, és gazdasági vezérgazdátó-helyettese Szűcs Ferenc, valamint a tervezési üzletág vezetője, az Aspectus Architect Zrt. (korábban Wing Tervező Zrt.) vezérgazdátója, Szerdahelyi László személye és szerepe.

A WING Csoportot érintő 1999 és 2017 közötti főbb eseményeket az Alaptájékoztató tartalmazza.

**2017** Átadásra került az Ericsson Székház és az ibis Styles Budapest Airport Hotel, míg elkezdődött a Skylight City felújítása, az East Gate Business Park további bővítése és

az Ericsson Székház mellett tervezett Univerzum irodaház fejlesztésének előkészítése is. Mindezek mellett elindult a Társaság lakófejlesztési üzletága is, a Kassák Residence lakópark fejlesztésének előkészületeivel. Több ingatlan, illetve társasági részesedés értékesítésre került 2017-ben: a Serverinfo Kft-ben meglévő üzletrészek, a DÜP Délpesti Üzleti Park Kft. és a WPR Secundus Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok, a WPR Nonus Kft. 100%-os üzletrésze, valamint a WING Csoport 16,6%-os résztulajdonában álló WEBC Kft-ben lévő, West End Business Center elnevezésű irodaház. A WING Csoport három akvizíció során bővítette portfólióját. Megvásárolta az Átrium portfóliót (Eurocenter - Budapest, Family Center és Praktiker - Szombathely), az Európa Center logisztikai parkot (iroda és raktárbázis) és az Üllői út 807. szám alatt található fejlesztési telket. A Praktiker áruházat, mint önálló ingatlant a projekt cég 2019 második negyedévében értékesítette. 2017-ben megkezdte a befektetés-szervezési tevékenység végzését a WING Csoport két új társasága az ARCADIA és a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., melyek elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzanak létre és kezeljenek.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Az első sikeres kötvénykibocsátás után a Csoport 2018-ban újabb jegyzés és aukciós eljárás keretében a kibocsátott kötvények össznévértékét 60 000 000 euró összegre növelte, részben a korábbi kötvények cseréjével, részben pedig új kibocsátással. A WING Csoport értékesítette a Morgan Stanley-vel és a CC Real-lal közösen tulajdonolt MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft-ben lévő 16,6%-os üzletrészt. A tranzakcióval a MOM PARK Bevásárlóközpont és irodaház kikerült a Csoport ingatlanportfóliójából.

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

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

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

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

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

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

**Kassák Residence – lakófejlesztés.** Cím: 1138 Budapest, Kassák Lajos utca. I. ütemben 231 lakás kialakítása 52.500 m<sup>2</sup>-en, a 3 ütemből álló projekt részeként összesen kb. 700 lakás épül meg, melynek I. üteméhez a finanszírozást az OTP Bank Zrt. biztosítja. Az I. ütem építési munkálatai megkezdődtek, folynak a falazási, gépészeti, valamint elektromos alapszerelési munkák, tervezett átadás 2019 vége.

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

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

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

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

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

**2019** A WING Csoport az évet további ingatlanok megvásárlásával kezdte. A Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap megvásárolta a Magyar Telekom Nyrt.-től a 1117 Budapest, Szerémi út 4. (illetve Kaposvár utca 3-11.) szám alatt található irodaházat, valamint a Gladiátor V. Ingatlan Befektetési Alap megvásárolta az Infopark B, C, I Irodaházakat (1117 Budapest, Magyar Nobel-díjasok útja). Az Infopark épületek vételárának refinanszírozására 29.000.000,- EUR összegben hitelszerződést kötött a HYPO NOE Landesbank und Niederösterreich und Wien AG-vel (A-3100 St. Pölten, Hypogasse 1, Ausztria). A WINGPROP Zrt. megvásárolta a Budapest IX. kerületében telekingatlannal rendelkező S-HOTEL Fejlesztő Kft. 100%-os arányú üzletrészeinek tulajdonjogát, valamint értékesítette a tulajdonában lévő V175 Irodaház Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) 100%-os üzletrészenek tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a CIB Bank Zrt. felé visszafizetésre került a társaság fennálló hitele.

A WINGPROP Zrt. tulajdonában lévő PROPWIN Kft. megvásárolta a Liget Center Irodaházat (1068 Budapest, Dózsa György út 84/A), mely jelenleg kb. 100%-os kihasználtsággal működik, amely akvizíció finanszírozására a PROPWIN Kft. a Raiffeisen Bank Zrt-től 9.000.000,- EUR összegű hitelt vett fel. A WING-csoport cégcsoportjába tartozó Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Boreasz Ingatlan Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül értékesítette az 1013 Budapest, Krisztina körút 55. szám alatt található Irodaház ingatlant 2019. április 18. napján. A WINGHOLDING tulajdonában lévő WINGPROJEKT 6 Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) a 2018. decemberben a projektet finanszírozó MHB-BANK AG-val (székhely: Niedenau 61-63, 60325 Frankfurt am Main, Németország) kötött megállapodása szerint a bankkal fennálló hitel jogviszonyát 2019. április 24-én teljes egészében lezárta a teljes hitelösszeg visszafizetésével. A WING-csoportba tartozó WING Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) 2019. április 29-én megszerezte az Elitur Invest Zrt. (1124. Budapest, Lejtő út 17. A. ép.) részvényeinek kizárólagos tulajdonjogát, mely tranzakció eredményeként közvetetten a Strabag Property and Facility Services Zrt. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) kizárólagos tulajdonosává a társaságot alapító WING Zrt. vált. A LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) 2.920.000.000,- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Metropolitan Garden lakófejlesztés finanszírozása. 2019 elején elindult a WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Szabolcs utcában, illetve az év második negyedében a Wing csoport megvásárolta a MOM-Park MFC Kft. üzletrészének 100%-os tulajdonjogát, valamint értékesítette a tulajdonában lévő szombathelyi Praktiker áruházat. A WINGHOLDING Zrt cégcsoportjába tartozó WING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy u. 7; cégjegyzékszám: 01-10-042336) Üzletrész Adásvételi Szerződéssel 2019. május 21-én értékesítette a tulajdonában lévő Wingprojekt 6 Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-738999) („Társaság”) 100%-os mértékű üzletrészének tulajdonjogát, amely Társaság tulajdonában áll a Corvinus Oktatási Épület és Studium Irodaház.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-307180) 2019. negyedik negyedében – 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 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.

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

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

**PROPWIN Ingatlanfejlesztő Kft.** Székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7. Tulajdonos: WINGPROP Zrt. A projektcég által tulajdonolt ingatlan: **Liget Center irodaház** Cím: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/A. Bérbeadható terület: 7.000 m<sup>2</sup>. Legnagyobb bérlők: Heineken Hungária Sörgyárak Zrt., Omnicom Media Group Hungary Hirdetési Szolgáltató Kft., DDB Reklámügynökség Kft. A két épületrészből álló ingatlanon, belül az irodaház 98%-os kihasználtsággal rendelkezik, a mellette lévő auditorium épület pedig egy a későbbiekben megvalósítandó fejlesztés helyszíne.

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

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

**Magyar Telekom székház** A 2018-ban átadott Magyar Telekom székház - amely mintegy 58 ezer m<sup>2</sup>-es irodaterületével Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaterületű fejlesztése - 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.

**Park West – lakófejlesztés.** Cím: 1134 Budapest, Szabolcs utca 15-25. Értékesíthető terület: 14.600 m<sup>2</sup>. A WING Csoport harmadik lakásfejlesztési projektje a XIII. kerületben, a Városliget vonzáskörzetében található. A fejlesztés során 229 darab lakás fejlesztése történik. Az építési engedéllyel rendelkező projekt 2019 első félévében elindul, az átadás előreláthatólag 2020-ban megtörténik.

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

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

Lisala sp.z.oo. (székhely: A1 Szucha 6, 00-582 Warsaw, Lengyelország; KRS no. 0000532691), mint az ECHO Investment S.A. (székhely: A1 Solidarnosci 36, 25-323 Kielce, Lengyelország; KRS no. 0000007025, továbbiakban „ECHO Investment”) 55,96%-os tulajdonosa a lengyel jogszabályi kötelezettségeinek eleget téve nyilvános tőzsdei ajánlat keretében megvásárolta az ECHO Investment részvényeinek 10,04%-át megtestesítő 41 444 928 darab törzsrészvényt.

A cégcsoportjába tartozó WINGSERVE Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) adásvétel útján 2020. március 11-én értékesítette a tulajdonában lévő ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-10-049294) részvényeinek 100%-át.

#### **4.4. Az alkalmazottak létszáma az információs dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén**

A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2019-ben 1.267 fő, melyből a Neo Property Services Zrt. létszáma 642 fő, a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 423 fő.

#### **4.5 Hitelminősítés**

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

A Hitelminősítő 2020.05.06. napján a Kibocsátóhoz rendelt minősítést B+/stable, míg az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához rendelt minősítést BB-minősítésre módosította. A módosítás elsődleges indoka a Kibocsátó adóssági szintjének jelentős növekedése, az alábbiakra is figyelemmel:

- az ECHO Investment felvásárlása, részben hitelből való finanszírozás mellett,
- felülvizsgált pénzügyi előrejelzés, amely figyelemmel van a jelen Információs Összeállítás szerinti kötvénykibocsátásra.

A 2020.05.06. napján kiadott hitelminősítés kézhezvételét követően a végleges kötvényfeltételekkel hivatalos megkeresést intézett a Kibocsátó a Hitelminősítő felé, mely megkeresésében tájékoztatta a Kibocsátó a Hitelminősítőt a kötvényfeltételekkel kapcsolatos következő változásokról: a Kötvény futamideje 10 év, a Kötvény tőketörlesztése amortizálódó, a Kötvény kuponja 3,5%, továbbá a kibocsátandó Kötvények össznévértéke minimum 45.000.000.000 milliárd Ft lenne. A Hitelminősítő válaszelevelében kiemelte, hogy a tervezett futamidő, a tőketörlesztés jellegének, a kibocsátandó össznévérték, valamint a kupon mértékének fenti változása a 2020.05.06. napján kiadott hitelminősítésre nem gyakorol hatást.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítései és a teljes indokolás elérhető a Hitelminősítő honlapján ([www.scoperatings.com](http://www.scoperatings.com)) és a Kibocsátó honlapján is, angol nyelven.

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

#### **4.6 Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása**

A Társaság nem jogosultja szabadalmi oltalomnak, lényeges licencnek, nem rendelkezik kidolgozott gyártási eljárásokkal, továbbá nem szerződő fél olyan ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésnek, amely a jelen Információs Összeállítás szempontjából relevanciával bírna.

## 5. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

A Társaság üzleti tevékenységének részletes bemutatását az Alaptájékoztató tartalmazza.

### 5.1. A társaság működésének és fő tevékenységi köreinek ismertetése

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

- (a) Ingatlanfejlesztés;
- (b) Ingatlanbefektetés;
- (c) Ingatlangazdálkodás;

#### 5.1.1. Ingatlanfejlesztés

A WING Csoport komplex ingatlanüzleti tevékenységet végez és nem egy egytermékes vállalkozás, mely a termék (pl. egy irodaház) értékesítése után megszűnhet. Emellett a WING Csoport az adott fejlesztéstől függetlenül is komoly ingatlanvagyonnal gazdálkodik. A WING Csoport sikeres története mellett e két tényező inherensen járul hozzá a WING Csoport vállalásaival kapcsolatos szavahihetőség érzetéhez, a WING Csoport kiemelkedően pozitív imázsához.

A WING Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztési és –befektetési tevékenységének fókuszában az irodaingatlanok állnak. Az irodaingatlanok piaca a budapesti, kereskedelmi ingatlanpiac legnagyobb és egyben leglikvidebb szegmensét teszi ki. Erre a piaci szegmensre történelmileg és összességében a legtöbb, új irodaingatlant a Társaság fejlesztette. A WING Csoport másik alapvető ingatlanpiaci szegmense az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen a szegmensen belül a Csoport különösen az ún. „big-box” típusú, nagy belmagasságú és alapterületű ipari/logisztikai ingatlanok észak-pesti alpiacát dominálja. Mindezekon túl a WING Csoport rendelkezik sikeres retail (bevásárlóközpont) és szállodafejlesztési, és üzemeltetési tapasztalattal is. A Csoport 2017 végén üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette, melynek eredményeként 2018-ban két lakóingatlanfejlesztési projektet indított el és 2019-ben a tevékenység további bővítését tervezi. Ezekre építve a WING Csoport a jövőben is kész ezeken a piaci szegmenseken fokozottabban részt venni, amint a piaci feltételek ezt indokoltá teszik.

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

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

A WING Csoport mindig tulajdonol néhány iroda és/vagy ipari ingatlanfejlesztésre objektíven is alkalmas telket, melyet egy-egy konkrét bérlői igény azonosítása után lehet mobilizálni és a projekttervben alkalmazni. Emellett a WING Csoport eredményei és eszközerkezete függvényében folyamatosan nyitott új, ingatlanfejlesztésre alkalmas területek akvizíciójára.

A fejlesztendő ingatlanok teljes körű tervezési munkálatait jellemzően a WING Csoport által tulajdonolt építésziroda, az Aspectus Architect Zrt. végzi.

A WING Csoport ingatlanfejlesztéseit saját managementje és munkatársai viszik végig. A WING Csoport fejlesztői munkáját külső szereplőként egy, általa megbízott műszaki ellenőr támogatja, aki a jellemzően generálkivitelezői konstrukcióban szerződött építő cég munkáját független szemmel vizsgálja, és időszakos teljesítését elemzi.

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

Részben saját kockázatait mérséklendő, részben a finanszírozó bank igényeit kielégítendő, a WING Csoport ingatlanfejlesztést csak jelentős előbérlet, vagy „built-to-suit” konstrukció esetén indít el. A bérlői igények felkutatását, azonosítását és a bérlőkkel való tárgyalásokat, kapcsolattartást a WING Csoport saját managementje és munkatársai végzik. Ezt a folyamatot támogatják a nemzetközi ingatlanügynökségek, akik a WING Csoport értékesítési feladatainak kiegészítésére kaphatnak eseti megbízást.

Az egyes fejlesztések lezárulásához közeledve a WING Csoport saját tőkehelyzetének, valamint a befektetési, bérleti és finanszírozási környezet aktuális trendjeinek alapján határozza meg az új ingatlannal kapcsolatos tartási, vagy értékesítési stratégiáját. Értékesítési döntés esetén a WING Csoport managementje és tranzakciós munkatársai közösen határozzák meg és végzik a potenciális vevők felkutatásával, a velük való kommunikációval és ajánlataik értékelésével kapcsolatos feladatokat. Csakúgy, mint a bérbeadási feladatok kapcsán, a nemzetközi ingatlanügynökségek ezt a folyamatot is támogathatják, miután arra a WING Csoport értékesítési feladatainak kiegészítésére eseti megbízást kaptak.

### 5.1.2 Ingatlanbefektetés

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy a WING Csoport piaci erejére, ingatlan-tranzakciós, bérbeadási és ingatlan-gazdálkodási tapasztalatára építve az ingatlanakvizíciós lehetőségek egy bizonyos körét ragadja meg. Ezek olyan lehetőségek, melyek az intézményi befektetők számára túl kis méretűek, vagy túl bonyolultak, kihívásokkal terheltek, illetve a magyar befektetői kör számára túl nagy méretűek, vagy túl sok nemzetközi kapcsolódási ponttal rendelkeznek.

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

tapasztalataira alapozva a WING Csoport inkább a munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi, míg az egyszerűbb, klasszikus befektetési lehetőségeket inkább kerüli.

### 5.1.3 Ingatlangazdálkodás

Az Ingatlangazdálkodási tevékenység legfőbb célja a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlaneszközök (épületek, telkek) értékének a hasznosítási jellege szerinti hosszú távú érték maximalizálása. A WING Csoport igyekszik ezt a célt úgy elérni, hogy az ingatlanok stabil, önfinanszírozó cash-flow-val rendelkezzenek, miközben műszaki állapotuk a működési, bérbeadási céloknak megfelelő, azok elérését megalapozó legyen.

Az ingatlangazdálkodási terület autonóm bérbeadási és műszaki munkája mellett teljes körűen felelős az általa kezelt ingatlanok teljes műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotjának megőrzéséért.

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

## 5.2. A Társaság legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a kibocsátó versenyhelyzete

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

A Társaság üzleti tevékenységének részletes bemutatását az Alaptájékoztató tartalmazza.

### 5.2.1 Irodapiac

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

#### *A budapesti irodapiac növekedés előtt áll*

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



A budapesti irodapiac a 2006-tól induló és 2010-ben kipukkant buborék előtt organikusan, az előbérletekkel igazolt kereslet bővülésével többnyire összhangban növekedett. 2006-tól azonban megnövekedett a teljesen spekulatív és/vagy piacilag rossz koncepciójú fejlesztések aránya, ami aztán a 2008-as pénzügyi válság megérkeztével mélyrepülésbe küldte az irodapiacot. A spekulatív, túlzó kínálat mellett összeomlott a keresleti oldal. Ezt azonban nem szabad a budapesti irodapiac történetének lezárásaként értelmezni. A válság elmúlásával újraélednek az azt megelőzően működött organikus növekedési modellek, melyek először a túlkínálat felszívását eredményezték, hiszen a 2009-es, 24%-os maximális üresedési ráta 2016-ra a válság előtti 2007-es, 12%-os szintre csökkent, jelenleg pedig 7,3%. Az iroda-kihasználtsági mutató javulása mellett, ezzel párhuzamosan az új ingatlanok iránti kereslet is megjelent, ami hozzájárult a korábban túlkínálatos piac egészséges növekedési pályára való állításához.

A budapesti modern irodaállomány összesen 3.628.105 négyzetméter irodaterületet foglal magában (beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket). 2018 során a kínálat 230.575 négyzetméterrel bővült, 17%-kal kevesebbel, mint 2017-ban. Az alábbi két ábra a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) által összegzett adatokat mutatja. Ennek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary.

A teljes bérlői aktivitás (TLA) elérte az 535.600 m<sup>2</sup>-t, ami megegyezik a korábbi, 2015-ös rekorddal. A TLA 27%-ban hosszabbításokból, 73%-ban pedig új szerződésekből, előbérletekből és területbővülésből épült fel. A jelentős újonnan átadott területek ellenére a kihasználatlansági ráta tovább csökkent, 20 bázisponttal az előző év végi érték alatt, 7,3%-on áll. A jövőben a kihasználatlanság növekedésére lehet számítani, miután a jelentős, 482.400 négyzetméternyi irodaterület áll építés alatt. Az átlagos kínálati bérlési díjszínvonal továbbra is emelkedő tendenciát mutat, 2018. végén eléri a 12,2 €/m<sup>2</sup>/hónap szintet, ami 5-9%-os növekedést jelent a különböző alpiacok és eszköz kategóriák függvényében.

Az elmúlt évek egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységgel karöltve a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2016-ra bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat sokáig nem tartott lépést, így a bérlési díjak emelkedése megindult. Ezek a folyamatok a fejlesztési tevékenység jelenleginél szélesebb körű beindulását eredményezték. Az átadások, tervezett átadások ezt a folyamatot támasztják alá a 2017-2019-es időszakra.

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

Az irodapiac várhatóan még hosszú távon is extenzív növekedés előtt áll. Amennyiben pedig a 4 millió négyzetméteres szint elérésre kerül, a piac bővülése le kell, hogy

lassuljon a GDP növekedés közelébe. Ugyanakkor maga a fejlesztési tevékenység nem kell, hogy ezzel párhuzamos mértékben lassuljon, hiszen az értetté váló piacon egyre komolyabb mértékben lesz jellemző az épületek minőségi cseréje, újrafelújítása.

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

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

A befektetők összetétele jelentősen megváltozott a válság óta, míg 2006-2007-ben az Egyesült Királyság, Németország és Ausztria volt a legnagyobb tőkeküldő ország, addig 2017-ben a dél-afrikai befektetők voltak a legaktívabbak, de a cseh befektetőknek is magas (11%) volt az aránya. 2018-ban a magyar ingatlanalapok vásároltak a legnagyobb volumenben.

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

A régió erős növekedési potenciállal rendelkezik és nem is elsősorban az építési volumen várható növekedésének, hanem sokkal inkább az intézményi befektetők által lefedett területek szélesedésének köszönhetően. Általános trendként megfigyelhető, hogy növekszik a regionális elérés, a befektetők már nem csak a fővárosokban, hanem a másodlagos, sőt néha a harmadlagos városokban is nézelődnek. Szintén jellemző, hogy a befektetők újabb és újabb eszközkategóriákat fedeznek fel, valamint az is, hogy egyre többen mozdulnak el a prémium termékek felől, azaz a kockázatvállalás szélesebb spektruma figyelhető meg.

### **5.2.2 Az ipari ingatlanok piaca**

A WING Csoport második legfőbb célpiaca az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen piac működése, növekedése és bérlőinek viselkedése szorosan összefügg a magyarországi ipari termelés alakulásával és kiskereskedelmi áruforgalom szerkezetével, valamint konjunktúrájával. Ebben az ingatlantípusban a WING Csoport mindenkor előnyben részesítette a nagyobb specifikációjú, bonyolultabb igények felkutatását és kielégítését az egyszerű, standardizálható feladatokhoz képest. Ennek megfelelően a WING Csoport a logisztikai bérlők igényei által dominált, rövid távú és rendkívüli ár-érzékenységgel jellemezhető piaci szegmenstől jellemzően távol maradt.

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

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a kereslet 2018-ban csökkent a korábbi évekhez képest, összesen 378.000 négyzetmétert adtak bérbe, ami 38%-os csökkenés 2017-hez viszonyítva. Az éves bruttó kereslet 55%-a szerződés-hosszabbítás volt. Mindezek közben a piaci üresedési ráta a 2017-es 4%-ról 2,4%-ra csökkent.

Az elmúlt években tapasztalt kereslet minimális új fejlesztéssel találkozott 2015-ig, ami a bérleti díjak növekedésének megindulását eredményezte 2015 második felében. A bérleti díjak növekedését gyorsítja az a tény, hogy a nagy, egybefüggő területek gyakorlatilag elfogytak, mindössze egyetlen esetben nagyobb az üres terület 5.000 m<sup>2</sup>-nél. A bérleti díjak emelkedésének lehetősége és a maga befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette az ipari/logisztikai ingatlanok piacát. 2018-ban kb. 127 ezer m<sup>2</sup> ipari létesítmény készült el, ami 2009 óta a legnagyobb átadási mennyiség.

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

#### **5.2.4 A kereskedelmi (retail) ingatlanok piaca**

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

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

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

A bérleti díjak emelkedésének megindulása és a régiós összehasonlításban magas befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette a retail ingatlanok piacát, mely így Budapesten 2018-ban is volumen növekedést regisztrált a 2017-es mértékhez képest.

#### **5.2.5. Szálloda ingatlanok piaca**

Bár hagyományosan az első három pontban említett piacok alkotják a WING Csoport legfőbb célpiacait, a WING Csoport rendelkezik szálloda fejlesztési tapasztalattal is, és a jövőben sem zárkózik el további hotel fejlesztésektől. Budapest egyre inkább javuló turisztikai megítélése alapján a következő években várható is a fokozódó befektetői érdeklődés a szálloda ingatlanok piacán.

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

2014-től érezhető a fellendülés a szállodák működésében. Mind az átlagos napi szobaárak (ADR), mind a kiadható szobára eső bevétel (RevPAR) mutatója folyamatos emelkedést mutat az elmúlt három évben. 2018-ban a szállodai kategóriák között országos szinten az 5\*-os hotelek teljesítettek a legjobban +7,6% növekedéssel. 2018-ban továbbra is a magyar fővárosban a legmagasabb az átlagos szobaár (153 EUR) Bécs után, ennek ellenére a szállodák átlagosan 78%-os kihasználtsággal működtek 2017-hez hasonlóan, mely közül kiemelkedik az augusztus és szeptember időszak, amikor a szállodák kihasználtsága elérte a 90%-ot. 2018-ban országos szinten összesen 10 hotel nyílt meg 645 szobával, ebből 6 db Budapesten 522 szobával, 4 vidéken 123 szobával.

### **5.2.6. Lakáspiac**

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

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

Az élénk piaci keresletet jól mutatja a lakásárak folyamatos emelkedése ellenére a hirdetési idők rövidülése és a tipikus alku mértékének csökkenése is. A lakáspiac szempontjából fontosnak számító finanszírozási környezet is kedvezően alakul, a bankok szívesen hiteleznek. A hitelezés szerepének erősödése a lakáspiacon a hitelből vett lakások számában is tetten érhető: míg 2015-ben a lakáspiaci tranzakcióknak csak mintegy harmadához kapcsolódott hitelfelvétel, ez 2017 végére már 40 százalék fölé emelkedett, 2018 második negyedévében pedig már a vásárlások 46 százalékát finanszírozták hitelből. Míg az előző hitelciklusban a deviza alapú és változó kamatozású hitelek tették ki a kibocsátás döntő részét, jelenleg gyakorlatilag kizárólag forintban zajlik a hitelezés, és a fix kamatozású hitelek részaránya emelkedik.

A kedvező keresleti feltételekkel párhuzamosan a lakáspiaci kínálat egyre erőteljesebben reagál az új lakások iránti kereslet tartós élénkülésére, így a lakásépítések érdemi bővülését figyelhető meg a hazai lakáspiacon. A hazai lakáspiac 2013. évi mélypontját

követően a lakásépítések felfutását tapasztalható. Azóta az újonnan épült lakások egyre dinamikusabb bővülése látható. Az újlakásépítések száma azonban továbbra is elmarad a 2000-es években elindult lakáspiaci ciklus – 2000 és 2005 közötti – átlagos értékétől. Ezen időszak alatt átlagosan közel 33 ezer új lakás épült évente, és e ciklus felfutását megelőzően, az 1990-es években is 20 ezer darab lakás felett volt az évente átadott új építésű lakások átlagos száma.

Míg 2018 első felében éves alapon a kiadott építési engedélyek száma már csökkent Budapesten, addig a novemberi ÁFA szabályozás hatására az új lakóingatlanok építésére vonatkozó engedélykérelmek darabszáma megugrott 2018 végén, amely jól tükrözi a piaci szereplők aktivizálódását. Ennek hatására 2019-ben várható az új kínálat tetőzése, 2020-tól azonban visszaesés várható.

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

### **5.3. WING Csoport versenyhelyzete**

#### **5.3.1. Ingatlanfejlesztési piac**

A WING Csoport hazai tulajdonú ingatlanvállalkozás. A 2008-ban kezdődött pénzügyi válság során a megcsappant üzleti lehetőségek és a növekvő kockázatok láttán számos, elsősorban külföldi háttérű, profi versenytárs hagyta el a WING Csoport piacait. Ezek mellett ugyanakkor sok kisebb magyar vállalkozás szüntette be tevékenységét részben hasonló okokból, részben tőkeforrásaik elapadása miatt. Köszönhetően tőkeerejének, szakértelmének, kitartó erőfeszítéseinek és a banki hitelezőivel megőrzött kiváló kapcsolatainak, a WING Csoport a válság évei során is, bár visszafogott tempóban, de sikeresen tudta folytatni alaptervékenységeit. Miközben versenytársai sorra feladták pozícióikat, illetve tevékenységeiket, a WING Csoport folyamatosan őrizte pozícióit és kereste a növekedés lehetőségeit.

Ebben az időszakban alakult ki a WING Csoport jelenlegi versenyhelyzete, mely várhatóan hosszabb távon sem fog változni. Az új helyzet egyik jellemzője, hogy a WING Csoporton kívül csak néhány, a pénzügyi válság előtt is aktív ingatlanfejlesztő őrizte meg korábbi tevékenységi körét és erőforrásait. Ezek közül első helyen említhető az iroda, retail és lakáspiaci fejlesztési tevékenységet végző Futureal Csoport, és az irodafejlesztő Skanska Csoport. Bár az elmúlt években fejlesztési tevékenységet nem végzett, ebbe a körbe tartozik még a bevásárlóközpontok specialista fejlesztője, tulajdonosa és üzemeltetője az ECE Kft. A kis számú, válságálló versenytársak mellé, részben a piaci lehetőségeket megragadva csatlakozott néhány új, kisebb, magyar versenytárs, melyek közül az irodafejlesztő DVM Csoport fejlődött leglátványosabban. Ehhez a körhöz csatlakozott, az irodapiaci ciklusokat klasszikus módon lekövetni szándékozó két új, tőkeerős, külföldi tőkeháttérrel rendelkező Váci úti irodafejlesztő, az Atenor Group Hungary Kft (székhely: 1138 Budapest, Váci út 117-119.) és a HB Reavis Csoport. Bár tevékenységét csak 2015-ben kezdte, az ország legnagyobb építőipari vállalata, a Market Építő Zrt. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 53.) tulajdonában

álló Property Market Kft. (székhely: 1037 Budapest, Bojtár utca 53.) komoly fejlesztési tevékenységet végez minden ingatlanszegmensben.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán a fentiekhez hasonlóan alakult a WING Csoport versenyhelyzete. Ennek a piaci szegmensnek Magyarországon is legnagyobb szereplője a világ legnagyobb ipari/logisztikai ingatlanfejlesztője és –befektetője, a Prologis Csoport. A WING Csoport másik komoly, ugyanakkor vele hasonló nagyságrendű versenytársa a Prologis nemzetközi managementjéből kivált személyek által alapított cég magyar leányvállalata, a Goodman HUNGARY Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 53. A. ép. 6. em. 602.).

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

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

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

Ezen kiadványokba megjelennek a Wing Csoport további versenytársai (így többek között a Bischoff Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1117 Budapest, Fehérvári út 50-52.), CPI Hungary Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park. 3. torony. ép. 4. em.), Infogroup Csoport (székhely: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.), Fit-out Kft. (székhely: 1139 Budapest, Lomb utca 37-39.), OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. az alapkezelő által kezelt alapokon keresztül (székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.), OPTIMA Befektetési Alapkezelő Zrt. az alapkezelő által kezelt alapokon keresztül (székhely: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.), Robert Bosch Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 104.), Codic Hungary Kft. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. B. ép. 13. em.), TriGranit Fejlesztési Kft./Revetas (székhely: 1132 Budapest, Váci út 30.), MOL Csoport (székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.) és a Horizont Development Kft. (1054, Budapest, Szemere u. 17), illetve az azok által vitt egyes főbb – a budapesti ingatlanfejlesztések piacát érintő – projektek is.

### **5.3.2. Ingatlanbefektetési piac**

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

vállalkozásban hajtotta végre az elmúlt évek egyik legnagyobb piaci tranzakcióját 2015-ben. A Morgan Stanley Csoport mellett eddig a Lone Star Csoport és az ipari piac kapcsán már bemutatott Prologis Csoport hajtott végre ilyen jellegű befektetéseket.

## 6. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

### 6.1 Eredménykimutatás

A WING Csoport 2019. évi auditált konszolidált eredménykimutatásának adatai az alábbiak:

(adatok ezer Ft-ban)

Minden adat HUF '000

	2019	2018	változás	változás
	újramegállapított			
<b>Folytatódó tevékenységek</b>				
Befektetésből származó bevétel	17 549 951	13 902 259	3 647 692	26,2%
Árbevétel	35 658 562	5 021 164	30 637 398	610,2%
Egyéb bevételek és ráfordítások	4 897 973	-4 595 591	9 493 564	-206,6%
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-26 445 862	-2 919 670	-23 526 192	805,8%
Értékcsökkenés és amortizáció	-1 375 378	-493 990	-881 388	178,4%
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-6 493 655	-2 067 508	-4 426 147	214,1%
Pénzügyi bevételek	504 947	164 480	340 467	207,0%
Pénzügyi ráfordítások	-5 287 773	-3 563 895	-1 723 878	48,4%
Igénybevett szolgáltatások	-3 759 321	-2 561 892	-1 197 429	46,7%
Egyéb költségek	-463 566	-642 676		
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	7 150 419	565 232	6 585 187	1165,0%
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye	0	-275 593	275 593	-100,0%
<b>Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény</b>	<b>21 936 297</b>	<b>2 532 320</b>	<b>19 403 977</b>	<b>766,3%</b>
Nem realizált árfolyamkülönbözet	-2 110 819	-1 402 275	-708 544	50,5%
Adózás előtti eredmény	19 825 478	1 130 045	18 695 433	1654,4%
Jövedelemadó	-776 498	417 532	-1 194 030	-286,0%
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	19 048 980	1 547 576	17 501 404	1130,9%
<b>Megszűnt tevékenységek</b>				
Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységekből	0	0	0	0,0%
<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b>	<b>19 048 980</b>	<b>1 547 576</b>	<b>17 501 404</b>	<b>1130,9%</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>				
Külföldi tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	624 450		624 450	0,0%
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	-778 764	-275 291	-503 473	182,9%
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	70 088	24 777	45 311	182,9%
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-84 226	-250 514	166 288	-66,4%
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>18 964 754</b>	<b>1 297 062</b>	<b>17 667 692</b>	<b>1362,1%</b>



Az eredményből				
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	18 436 486	1 568 151	16 868 335	1075,7%
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	612 494	-20 575	633 069	-
	<u>19 048 980</u>	<u>1 547 576</u>	<u>17 501 404</u>	<u>3076,9%</u>
Az összes átfogó eredményből				
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	18 352 260	1 317 637	17 034 623	1292,8%
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	612 494	-20 575	633 069	-
	<u>18 964 754</u>	<u>1 297 062</u>	<u>17 667 692</u>	<u>3076,9%</u>
				<u>1362,1%</u>

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2019. pénzügyi év során 17.549.951 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (14.554.987 ezer Ft), valamint a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok és befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (5.999.331 ezer Ft), valamint az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő átértékelése tartalmazza (-3.095.040 ezer Ft) A befektetési célú ingatlanok bérbeadásának bevétele jelentősen, 35,33%-kal, 3.800.631 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben elszámolt összeget. Ennek oka, hogy a WING Csoport ingatlanállománya jelentősen növekedett. A befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye (5.999.331 ezer Ft) a WINGPROJEKT 6 Kft. üzletrészei, a Váci 175 Irodaház Kft. üzletrészei értékesítésének eredményét, valamint a Boreasz Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei értékesítésének eredményét tartalmazza. A 2018. évben kimutatott, újramegállapított összeg (2.515.056 ezer Ft) a WEPMARK Kft. üzletrészei és az Angyal Irodaház Kft. üzletrészei értékesítésének eredményét tartalmazta.

Az árbevétel összege jelentősen, 30.637.397 ezer Ft-tal meghaladja az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a WING Csoport bővülése. A WING Csoport az év folyamán megszerezte a NEO Property Services Zrt., valamint a Lisala sp. z o.o. üzletrészeinek 100%-át. Az említett két vállalat, illetve vállalatcsoport első konszolidációja eredményeként a WING Csoport árbevétele több, mint 24 milliárd Ft-tal növekedett. A 2019. év folyamán a Csoport szállodai szolgáltatásból 1.492.060 ezer Ft árbevételt (2018: 1.227.400 ezer Ft), alapkezelői tevékenységből 617.269 ezer Ft árbevételt (2018: 514.634 ezer Ft) realizált. A Csoport beruházási szerződésekből összesen 5.900.168 ezer Ft (2018: 2.150.674 ezer Ft) árbevételt számolt el. A Csoport által nyújtott adminisztratív és egyéb szolgáltatások árbevétele növekedett (369.725 ezer Ft-tal), míg a tervezői, építészmérnöki szolgáltatás árbevétele elmaradt az előző évi összegtől (136.863 ezer Ft-tal).

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege az cégcsoportban bekövetkezett említett változások következtében 23,5 milliárd Ft-tal növekedett. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz, valamint a beruházási szerződésekhez kapcsolódik. A személyi jellegű ráfordítások főként az cégcsoport bővülése miatti létszám növekedés miatt növekedtek az előző évhez képest. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2019-ben 1.267 fő, melyből a Neo Property Services Zrt. létszáma 642 fő, a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 423 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordításainak összege a hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások növekedése mellett 48,4%-kal, összesen 1.723.878 ezer Ft-tal növekedett. A hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások a befektetési

célú ingatlanok állományának növekedése miatt növekedett. A tárgyidőszakban a hitelfelvételből befolyt összeg 53.587.592 ezer Ft, a hitelek törlesztésének összege 5.518.338 ezer Ft. A kötvénykibocsátásból befolyt pénzüsszeg a tárgyében 32.961.050 ezer Ft.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon, így 2019. december 31-én is a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli.

A devizás tételek átértékelési különbözeteiként a WING Csoport az összes átfogó eredményében 1.486.369 ezer Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A forint/euró árfolyam 2019. december 31-én 330,52 Ft/euró, 2018. december 31-én 321,51 Ft/euró volt, a forint/zloty árfolyam 2019. december 31-én 77,59 Ft/zloty

## 6.2 Mérleg

A WING Csoport 2019. évi auditált konszolidált mérlegének adatai az alábbiak:  
(adatok ezer Ft-ban)

Minden adat HUF '000	2019	2018	változás	változás
		újrakegállapított		
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%
<b>Eszközök</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>				
Tárgyi eszközök	6 345 239	4 095 397	2 249 842	54,9%
Befektetési célú ingatlanok	399 081 780	208 127 312	190 954 468	91,7%
Goodwill	2 291 228	859 920	1 431 308	166,4%
Egyéb immateriális javak	10 058 943	1 155 262	8 903 681	770,7%
Befektetések társult vállalkozásokban	21 567 161	5 874 445	15 692 716	267,1%
Halasztott adó eszközök	4 987 823	1 595 509	3 392 314	212,6%
	<u>8 999 650</u>	<u>0</u>	<u>8 999 650</u>	<u>0,0%</u>
Befektetett eszközök összesen	<u>453 331 824</u>	<u>221 707 845</u>	<u>231 623 979</u>	<u>104,5%</u>
<b>Forgóeszközök</b>				
Készletek	112 092 393	11 368 379	100 724 014	886,0%
Vevők és egyéb követelések	30 261 253	12 120 950	18 140 303	149,7%
Adókövetelések	280 076	213 602	66 474	31,1%
Egyéb pénzügyi eszközök	6 682 817	0	6 682 817	0,0%
Készpénz és bankszámlák	<u>87 233 433</u>	<u>38 594 374</u>	<u>48 639 059</u>	<u>126,0%</u>
Forgóeszközök összesen	<u>236 549 972</u>	<u>62 297 305</u>	<u>174 252 667</u>	<u>279,7%</u>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	1 941 069	0		
<b>Eszközök összesen</b>	<b><u>691 822 865</u></b>	<b><u>284 005 150</u></b>	<b><u>407 817 715</u></b>	<b><u>143,6%</u></b>
<b>Források</b>				
<b>Tőke és tartalékok</b>				
Jegyzett tőke	5 000	5 000	0	0,0%
Tartalékok	-778 883	-70 207	-708 676	1009,4%
Felhalmozott eredmény	113 717 981	101 153 565		
Más devizában kimutatott leányvállalatok átváltási tartaléka	<u>624 450</u>	<u>0</u>	<u>624 450</u>	<u>0,0%</u>
A Társaságra jutó tőke	113 568 548	101 088 358	12 480 190	12,3%
Nem ellenőrző részesedések	<u>56 554 656</u>	<u>508 827</u>	<u>56 045 829</u>	<u>11014,7%</u>
Saját tőke összesen	<u>170 123 204</u>	<u>101 597 185</u>	<u>68 526 019</u>	<u>67,4%</u>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>				
Hitel és kötvénytartozások	343 162 674	116 930 908	226 231 766	193,5%
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	0,0%

Egyéb pénzügyi kötelezettségek	3 509 594	2 603 529	906 065	34,8%
Halasztott adó kötelezettségek	24 311 454	8 096 735	16 214 719	200,3%
Céltartalékok	4 623 758	1 117 460	3 506 298	313,8%
Egyéb kötelezettségek	9 747 017	2 283 399	7 463 618	326,9%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	385 354 497	131 032 031		
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>				
Szállítók és egyéb kötelezettségek	41 876 438	18 478 603	23 397 835	126,6%
Hitel és kötvénytartozások	45 622 268	21 182 873	24 439 395	115,4%
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	0,0%
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	881 544	1 008 845	-127 301	-12,6%
Adókötelezettségek	678 091	89 538	588 553	657,3%
Céltartalékok	8 083 430	407 512	7 675 918	1883,6%
Egyéb kötelezettségek	39 203 393	10 208 563	28 994 830	284,0%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	136 345 164	51 375 934	84 969 230	165,4%
Összes kötelezettség	521 699 661	182 407 965	339 291 696	186,0%
<b>Források összesen</b>	<b>691 822 865</b>	<b>284 005 150</b>	<b>407 817 715</b>	<b>143,6%</b>

#### **Mérleghez kapcsolódó kiegészítések:**

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 193.204.310 ezer Ft-tal növekedett, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A nettó növekedést eredményező legjelentősebb tételek: i) A Csoport 2019. év folyamán cégvásárlások során összesen 190.144.604 ezer Ft összegben szerzett befektetési célú ingatlanokat. A felvásárolt cégek közül a legjelentősebb a Lisala sp. z o.o. 100% részesedésének megvásárlása ii) A Gladiátor ingatlanbefektetési alapok által végrehajtott ingatlan beszerzések értéke összesen 18.848.886 ezer Ft. iii) A Csoport leányvállalatai összesen 6.054.490 ezer Ft értékben vásároltak befektetési célú ingatlanokat iv) Befektetési célú ingatlant tulajdonló leányvállalatok, valamint befektetési célú ingatlan értékesítés következtében kivezetett befektetési célú ingatlanok értéke 26.431.456 ezer Ft. A Csoport 2019. év során a WINGPROJEKT 6 Kft. és a Váci 175 Irodaház üzletrészeit, valamint a Manhattan Development Global Kft. tulajdonában álló egyik befektetési célú ingatlan értékesítette. v) A befektetett eszközök valós értékre történő átértékelési különbözete negatív 3.095.040 ezer Ft.

A forgóeszközök állományának növekedésének legfőbb oka a készletek, valamint a pénzeszköz állományának növekedése. A készletek között kimutatott legjelentősebb tételek a lakóingatlan-fejlesztések helyszínéül szolgáló telkek, valamint a lakóingatlan-fejlesztések aktivált költségei. A készletek jelentős növekedésének oka a cégvásárlás során megszerzett készletek értéke (101 milliárd Ft). A készletek értékét a Boreasz Ingatlan Befektetési Alap értékesítése 8.422.204 ezer Ft-tal csökkentette. A pénzeszközök értéke 2019. december 31-i fordulónapon 87.233.433 ezer Ft, mely 48.639.059 ezer Ft-tal meghaladja az egy évvel korábbi fordulónapon kimutatott összeget, melyből cégvásárlás során a Csoport 26 289 771 ezer Ft-ot szerzett.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (19.049.980 ezer Ft), a Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (5.872.070 ezer Ft), valamint cégvásárlás és tőkeemelés során keletkezett nem ellenőrző részesedések növekedése (55.433.335 ezer Ft), valamint az egyéb

átfogó eredmény elszámolása (-84.226 ezer Ft) eredményeként 68.526.019 ezer Ft-tal növekedett.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 250.671.161 ezer Ft-tal növekedett 2018. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2019. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 196.241.249 ezer Ft. A rövid lejáratú hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások aránya tovább javult, a rövid lejáratú hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások állománya a teljes állományhoz képest 15%-ról 11%-ra csökkent.

A WING Csoport 2019. december 31-én 4.391.138 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2018. december 31-én: 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 különbséget nettó jelenértékét.

### 6.3 A Kibocsátó működő tőkéje

A Kibocsátó működő tőkéje elegendő jelenlegi szükségleteire.

### 6.4 Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)

Konzolidált beszámolóban szereplő összeg  
2019

	ezer Ft
<b>1) Saját tőke</b>	<b>170 123 204</b>
Bankhitelek	240 069 446
Tartozások kötvénykibocsátásból	133 370 371
Pénzügyi lízingszel kapcsolatos kötelezettségek	15 345 125
<b>2) Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból</b>	<b>388 784 942</b>
- ebből: rövid lejáratú	343 162 674
- ebből: hosszú lejáratú lejáratú	45 622 268
<b>Tőkeforrások összesen (1+2)</b>	<b>558 908 146</b>

A fenti táblázatban megjelölt összegeken túl, a Kibocsátó „WINGHOLDING2020-2021. évi Kötvényprogram” elnevezésű, 100 000 000 euró keretösszegű kötvényprogramjára készült tájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank 2020. március 9. napján hagyta jóvá. Ezen kötvényprogram keretében, a jelen Információs Összeállítás időpontjáig kibocsátásra még nem került sor.

A Kibocsátó nem részesült állami, vagy EU támogatásban.

## 7. A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

### 7.1 A Társaság bemutatása

A Társaság bemutatására a 4. és 5. pontokban került sor.

### 7.2 A Társaság szervezeti felépítésének a bemutatása



A Kibocsátó vállalatcsoportjának és a Kibocsátó vállalatcsoporton belüli pozíciójának bemutatását részletesen az Alaptájékoztató tartalmazza.

### 7.3 A Leányvállalatok bemutatása

A leányvállalatok bemutatására a 4. és 5. pontokban került sor.

### 7.4 Stratégiai és/vagy érdekvédelmi szövetségek rövid bemutatása, ahol a kibocsátó tagsággal rendelkezik

A Kibocsátó tagja az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesületnek. Az egyesület Magyarország vezető ingatlanfejlesztő vállalatainak közös érdekképviselői szervezete. Az egyesület célja, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített környezet használói érdekében.

## 8. TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

### 8.1. Igazgatóság

Név	Beosztás	Igazgatósági tagság kezdete	Igazgatósági tagság megszűnése	Igazgatósági tagként eltöltött idő
Noah M. Steinberg	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 10 év
Veres Tibor	igazgatósági tag	2009. október 29.	-.	hozzávetőleg 10 év
Müllner Zsolt	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 10 év
Szűcs Ferenc	igazgatósági tag	2009. október 29.	-	hozzávetőleg 10 év

A fenti személyek részletes bemutatását az Alaptájékoztató tartalmazza.

### 8.2. Felügyelőbizottság

Név	Beosztás	Felügyelőbizottsági tagság kezdete	Felügyelőbizottsági tagság megszűnése	Felügyelőbizottsági tagként eltöltött idő
Ónody Tamás	Felügyelőbizottság tagja	2009. november 26.	-	hozzávetőleg 10 év
dr. Kuncsik-Tóth Melinda	Felügyelőbizottság független tagja	2016. május 25.	-	hozzávetőleg 3 év
Zelles Sándor	Felügyelőbizottság független tagja	2016. május 25.	-	hozzávetőleg 3 év
Pónus Ferenc	Felügyelőbizottság független tagja	2017. március 31.	-	hozzávetőleg 2 év
Gerő János	Felügyelőbizottság tagja	2018. március 26.	-	hozzávetőleg 1 év

A fenti személyek részletes bemutatását az Alaptájékoztató tartalmazza.

### 8.3 Kulcsfontosságú munkatársak neve és beosztása, rövid bemutatása

A fenti 8.1 és 8.2 pont szerinti személyeken túl a Kibocsátó nem azonosított további kulcsfontosságú munkatársakat.

### 8.4. Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai ellen az elmúlt 3 évben lefolytatott bármilyen, szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás és azok eredménye

Az elmúlt három évben nem folyt az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai ellen szakmai tevékenységgel kapcsolatos eljárás.

## **8.5 Munkavállalói ösztönző rendszerek bemutatása**

A Kibocsátónál nincsenek olyan megállapodások, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.

Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai, illetve a Kibocsátó alkalmazottai részvényopcióval nem rendelkeznek a kibocsátói részvényekre. Noah M. Steinberg és Veres Tibor igazgatósági tagok – közvetett úton – a Kibocsátó kizárólagos részvényesei.

## **8.6. A kibocsátó alapszabályában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása:**

### **AZ IGAZGATÓSÁG**

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, mely 4 (négy) természetes személy tagból áll. Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés választja határozatlan időre. Az Igazgatóság elnökét a Közgyűlés jelöli ki. Az Igazgatóság jogait és feladatait testületként gyakorolja. Ülésén tanácskozási joggal részt vehet a Felügyelő Bizottság elnöke, az Igazgatósági tagok által kijelölt külső szakértő, valamint az Igazgatóság elnöke által meghívott más személy. Az Igazgatóság ellátja a Társaság ügyintézését, valamint mindazon feladatot, ami nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe. Az Igazgatóság szükség szerint, de évente legalább 4 (négy) alkalommal ülésezik. Bármely Igazgatósági tag, a Felügyelő Bizottság vagy a könyvvizsgáló írásban, az ok és cél egyidejű megjelölése mellett kérheti az Igazgatóság összehívását. Az Igazgatóság tagjával (ideértve az Igazgatóság elnökét is), mint vezető tisztségviselővel szembeni jogszabályok szerinti összeférhetlenségi, illetve kizáró ok bekövetkezése esetén a vezető tisztségviselő köteles azonnal bejelenteni a Közgyűlésnek az összeférhetlenség, illetve kizáró ok fennállását, és a vezető tisztségviselő haladéktalanul köteles megszüntetni az összeférhetlenségi, illetve kizáró okot vagy lemondani vezető tisztségéről.

### **A FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG**

A Társaságnál 5 (öt) tagból álló Felügyelő Bizottság működik. A Felügyelő Bizottság tagjainak megbízatása határozatlan időre szól. A Társaságnál külön Auditbizottság nem működik, a jogszabály felhatalmazása alapján az Auditbizottság feladatait a Felügyelő Bizottság látja el, mely megfelel a Ptk. 3:291. § (1), (2) és (4) bekezdésekben meghatározott feltételeknek. Ennek megfelelően a Felügyelő Bizottság, mint Auditbizottság segíti az Igazgatóságot és a Felügyelő Bizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben. A Felügyelő Bizottság testületként jár el, tagjai sorából elnököt választ. A Felügyelő Bizottság tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviselőnek helye nincs. A Felügyelőbizottság tagjával (ideértve a Felügyelőbizottság elnökét is) szembeni jogszabályok szerinti összeférhetlenségi, illetve kizáró ok bekövetkezése esetén a felügyelőbizottság köteles azonnal bejelenteni a Közgyűlésnek az összeférhetlenség, illetve kizáró ok fennállását, és a Felügyelőbizottság haladéktalanul köteles megszüntetni az összeférhetlenségi, illetve kizáró okot vagy lemondani felügyelőbizottsági tisztségéről.

A Felügyelő Bizottság a Közgyűlés részére ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A Felügyelő Bizottság a klasszikus ellenőrzést végzi, hatásköre a stratégiai és operatív döntésekre terjed ki. A Felügyelő Bizottság jogosultsága és kötelezettsége:

- bármely ügyben felvilágosítást kérni, a Társaság bármely könyvét, iratát, főkönyvét megvizsgálni;



- az igazgatósági tagoktól, illetve a Társaság vezető állású munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, illetve külső szakértővel megvizsgáltathatja;
- a számviteli törvény szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelő Bizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat;
- ha a Felügyelő Bizottság megítélése szerint az Igazgatóság tevékenysége jogszabályba, a Társaság alapító dokumentumának rendelkezéseibe vagy a Közgyűlés határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a Társaság vagy a részvényesek érdekeit, összehívja a Közgyűlés rendkívüli ülését és javaslatot tesz annak napirendjére;
- a Felügyelő Bizottság tagjai a Közgyűlés ülésén tanácskozási joggal vesznek részt.

## **9. A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE**

A Társaságnak két részvényese van, mindkét részvényes tulajdoni részesedése meghaladja az 5%-ot:

- DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927201), részesedés mértéke: 78,00 %. A DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság Veres Tibor 100%-os tulajdonában álló társaság.
- GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927729), részesedés mértéke: 22,00 %. A Golux-Invest Kft. Noah M. Steinberg 100%-os tulajdonában álló társaság.

A Társaság részvényesei nem bírnak eltérő szavazati jogokkal. A részvényekhez kapcsolódóan eltérő szavazati jogokat megalapító részvényosztályok nincsenek, így a részvényekkel kapcsolatban nem állnak fenn eltérő szavazati jogok.

## **10. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIN, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK**

A vonatkozó adatokat a 6. pont tartalmazza.

## **11. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ**

A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-071057; Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 000083). A Társaság könyvvizsgálatáért személyében felelős könyvvizsgáló Bodor Kornél (Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 005343). A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. és Bodor Kornél a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagjai.

A könyvvizsgáló hatályos megbízatása 2019. április 29. napjától 2020. május 31. napjáig tart. A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. a Társaság alapításától kezdődően látja el a Társaság könyvvizsgálói feladatait.

## **12. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK**

A Társaságnak a jelen Információs Összeállítás lezárásának időpontjában nincs tudomása a WING Csoport bármely tagja által kezdeményezett vagy a Csoport bármely tagja ellen indult, vagy fenyegető olyan bírósági, választottbírósági vagy hatósági eljárásról, amely a Társaság saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékre vonatkozna, vagy amely az adott társaság vagy a WING Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

### 13. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

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

### 13/A. A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOKON KÍVÜLI KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT JELENTŐS ÜGYLETEK

#### 13/A.1. Ügyletek jellege és terjedelme

Partner	Ügylet típusa	Konzolidált beszámolóban szereplő éves elszámolt ráfordítás (-), bevétel (+) 2019 ezer Ft
Alteo Nyrt.	Energia költség	-627 358
Wallis Autó kölcsönző Kft.	Gépkocsi tartós bérlet és kapcsolódó szolgáltatások	-136 606
Praktiker Kft.	Ingatlan bérbeadás és kapcsolódó szolgáltatások	300 302
Graboplast Zrt.	Ingatlan bérbeadás és kapcsolódó szolgáltatások	179 460
Wallis Asset Management Zrt.	Ingatlan bérbeadás és kapcsolódó szolgáltatások	87 874
RKC7 Kft.	Ingatlan bérbeadás és kapcsolódó szolgáltatások	53 915
DAYTON-Invest Kft.	Kölcsön nyújtásból származó kamat bevétel	176 537

#### 13/A.2. A kapcsolott vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összege, illetve százalékos aránya a kibocsátó forgalmában

A Kibocsátó és csoportja konszolidált befektetésből származó bevétele és árbevétele összesen	ezer Ft 53 208 513
A Kibocsátó és csoportja konszolidáció során kiszűrt befektetésből származó bevétel és árbevétel összesen	6 746 977
A Kibocsátó és csoportja összes befektetésből származó bevétele és árbevétele összesen	59 955 490
<b>A Kibocsátó és csoportja kapcsolott vállalkozásoktól származó befektetésből származó bevétele és árbevétele összesen</b>	<b>7 368 528</b>
<b>A Kibocsátó és csoportja kapcsolott vállalkozásoktól származó befektetésből származó bevételének és árbevételének aránya</b>	<b>12,3%</b>

#### 13/A.3. Transzferár politika alapelveinek rövid összefoglalása

A Wing csoport az elmúlt évtizedekben jelentős tapasztalatra tett szert a transzferárak kialakítása és dokumentálása terén. A cégcsoport a szokásos piaci ár elvének biztosítása érdekében kidolgozott kockázatkezelési folyamatokkal rendelkezik. A Wing csoport folyamatosan követi a cégstruktúra változását, beazonosításra kerülnek a kapcsolott vállalkozások, illetve az ellenőrzött ügyletek árképzésének kidolgozásakor a szokásos piaci ár elvét érvényesítik a szerződő felek. Az éves zárasi folyamat részeként összeállításra kerül a fődokumentum, illetve megállapításra kerül, hogy mely csoporttag, mely ellenőrzött ügylete tekintetében kötelezett helyi dokumentum készítésére. A transzferár kockázatkezelési folyamat során a szükséges helyi dokumentumok összeállításra kerülnek. A Wing csoport transzferár-kockázatkezelési folyamataiban kiemelt szerep jut a Kibocsátónak, illetve külső tanácsadóknak.

#### Kapcsolott vállalkozások

A Wing csoporthoz tartozó vállalkozások többsége tulajdonalapon kapcsolott vállalkozásnak minősül. A Wing csoporttagok többsége Magyarországon bejegyzett

gazdasági társaság. A Wing csoporthoz tartozó csoporttagok kapcsolt vállalkozási viszonyban állnak Veres Tibor egyéb magyarországi és külföldi vagyonkezelő cégein keresztül érdekeltségeivel, így a Wing csoport tagjai kapcsolt vállalkozási viszonyban állnak a Graboplast Zrt. (padlógyártás), az Alteo Nyrt. és leányvállalatai (energetika), az Autowallis Nyrt. és leányvállalatai (autóforgalmazás, autókölcsönzés), a Venturio és Perion csoport, a Milton csoport, a Praktiker csoport tagjaival, illetve további cégekkel.

Adójogi illetőség, a transzferár dokumentálás jogszabályi háttere

A transzferár dokumentálás tekintetében hatályos jogforrásnak minősül a Wing csoport magyar csoporttagjai tekintetében az 1996. évi LXXXI. tv. (Tao. tv.), 2018. adóévtől kezdve a 32/2017. NGM rendelet, illetve további kapcsolódó joganyag az OECD Transzferár Irányelvek.

Fődokumentum

A Wing csoport, a Dayton-Invest Kft. konszolidálási körébe tartozó csoporttagok fődokumentumot vezetnek. Fődokumentummal kell rendelkeznie minden olyan csoporttagnak, amely helyi dokumentum vezetésére kötelezett. A 2018. adóévről a fődokumentum 2019. május hónapban elkészült. A Wing csoport végső anyavállalata a Dayton-Invest Kft., amely magyar adójogi illetékességű társaság, így a jogszabályi előírások alapján a Wing csoporttagoknak fődokumentummal legkésőbb az üzleti év zárását követő öt hónapon belül, legkésőbb a társasági adóbevallás benyújtásáig rendelkezniük kell.

Helyi dokumentum

A Wing csoport magyar tagjai minden olyan ügyletről helyi dokumentumot vezetnek, amelyek transzferár dokumentálásra kötelezett ügyletnek minősülnek. A magyar csoporttagok esetében a helyi dokumentumnak az üzleti év zárását követő öt hónapon belül kell elkészülnie, legkésőbb a társasági adóbevallás benyújtásáig. A Wing csoport tagjainál az üzleti év fordulónapja december 31., így a helyi dokumentumoknak legkésőbb az üzleti év zárását követő év május végéig kell elkészülnie.

A csoporttagoknál nem áll fenn dokumentálási kötelezettség a 32/2017. NGM rendelet alapján az alábbi ügyletek tekintetében: (1) nettó 50 millió Ft alatti ügyletek, (2) közvetített szolgáltatások és (3) a kapcsolt vállalkozási időszakot megelőzően, nem kapcsolt vállalkozásként kötött szerződések keretében történt teljesítések.

Alkalmazásra kerülő transzferár módszerek

A Wing csoport helyi dokumentumaiban az adott ügylettípus jellegzetességeinek figyelembevételével, hagyományos transzferár módszerekkel (ügymint: összehasonlító árak módszer, költség és jövedelem módszer, ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer) történik a szokásos piaci ár meghatározása. Egyéb módszer alkalmazására csak indokolt, egyedi esetben kerül sor.

Adóalap-korrekciónak nem szokásos piaci ár miatt

A Wing csoport tagjainál az elmúlt években nem került sor nem szokásos piaci ár alkalmazása miatti társasági adóalap-korrekcióra.

Tájékoztató információ korábbi hatósági, bírósági eljárásokról

A Wing csoport tagjainál eddig lefolytatott NAV adóellenőrzések nem tártak fel transzferár tárgy körben mulasztásokat, az ellenőrzött ügyletek során alkalmazott árazások szokásos piaci jellegét a hatóság nem kifogásolta, eddig transzferár tárgy körben bírósági eljárások nem voltak.

#### **14. AZ AJÁNLT TÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA**

A Kibocsátó a kötvényből származó bevételt befektetési célú ingatlanportfolió további bővítésére fordítja.

#### **15. A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE**

A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátó által megtermelt eredményből a mindenkor rendelkezésre álló szabad cash-flow és a Kibocsátó eszközei szolgálnak.

#### **16. MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK**

Az Információs Összeállítás érvényessége alatt a Társaság honlapján (<http://www.wing.hu>) a következő dokumentumokba (vagy azok másolataiba) lehet betekinteni:

- (a) A Társaság 2016-2019. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Beszámoló-készítési Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai;
- (b) A Társaság 2016-2019. pénzügyi évek vonatkozásában a magyar számviteli törvény (2000. évi C. törvény) szerint elkészített, auditált éves beszámoló;
- (c) Az Alaptájékoztató.

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

## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET – AZ OKIRAT SZÖVEGÉNEK MINTÁJA

### 1. A kibocsátóra vonatkozó adatok:

- **Teljes név:** WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- **Rövid név:** WINGHOLDING Zrt.
- **Székhely:** 1095 Budapest, Máriássy utca 7.
- **Cégjegyzékszám:** 01-10-046503
- **Adószám:** 14959347-2-43
- **Az Okiratot aláíró(k) adatai:**
  - **Az aláíró neve:** Noah M. Steinberg
  - **Képviselési jogának alapja (beosztása):** igazgatóság elnöke

### 2. A sorozatrészlet(ek)re vonatkozó adatok:

- **eddig kibocsátások összesen névérték darabszáma:** 0 db
- **a kibocsátói döntés jellege:** A WINGHOLDING Zrt. Igazgatóságának 1/2020.05.08. számú határozata
- **a kibocsátói döntés időpontja:** 2020. május 8.
- **sorozatrészlet száma:** nem alkalmazandó
- **a kötvényprogram megnevezése:** nem alkalmazandó
- **névérték darabszám:** [1.000] db
- **össznévérték:** [50.000.000.000],- HUF
- **értéknap (értékpapír számlán történő jóváírásának napja):** 2020. 05. 20.

### 3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:

- **kötvény sorozat elnevezés:** Wingholding NKP Kötvény 2030/I
- **ISIN-azonosító:** HU0000359666
- **névérték és devizanem:** 50.000.000,- HUF
- **sorozat összesen névérték darabszám:** [1.000] db
- **sorozat össznévérték:** [50.000.000.000],- HUF
- **forgalomba hozatal módja:** Értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített - ajánlattétel, aukciós eljárással.
- **az első kibocsátás időpontja:** 2020.05.20.
- **az első kibocsátás értéknapja (keletkeztetés értéknapja):** 2020. 05. 20.
- **futamidő:** 10 év (2020.05.20. - 2030.05.20.)
- **lejárat napja/teljesítésre megjelölt időpont:** 2030.05.20.
- **kamatfizetési időpont(ok):** 2021. május 20., 2022. május 20., 2023. május 20., 2024. május 20., 2025. május 20., 2026. május 20., 2027. május 20., 2028. május 20., 2029. május 20., 2030. május 20.

- **beváltási (törlesztési) időpontok és az azokhoz kapcsolódó aktuális tőkeérték névérték:**

Minden darab forgalomban lévő Kötvény után az alábbi Amortizációs Összegek fizetendők a következő kamatfizetési napokon, azaz

2025. május 20-án	5.000.000 forint
2026. május 20-án	5.000.000 forint
2027. május 20-án	5.000.000 forint
2028. május 20-án	5.000.000 forint
2029. május 20-án	5.000.000 forint

és 25.000.000 forint a Lejárati Napon, azaz 2030. május 20-án, ami egyben a forgalomban lévő Kötvény Végző Amortizációs Összegét is jelenti.

- **kamatfizetési és beváltási (törlesztési) feltételek:** A Kötvények 2020. május 20. napjától (a Kamatszámítás kezdőnapja) (ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje alatt utólag fizetendő minden év május 20. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2021. május 20. Az utolsó Kamatfizetési Nap 2030. május 20.

Ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre (Következő Munkanap szabály). Munkanap minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

- **a kamatozás módja:** Fix.
- **fix kamatozás esetén kamatláb mértéke:** évi 3,50 % a Kamatfizetési Napokon utólag fizetendő. A Kötvény futamideje alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után (50.000.000,- HUF névértékre vetítve):

2021. május 20.:	1.750.000,- HUF
2022. május 20.:	1.750.000,- HUF
2023. május 20.:	1.750.000,- HUF
2024. május 20.:	1.750.000,- HUF
2025. május 20.:	1.750.000,- HUF

A Kötvény futamidejének további részében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény amortizációs összeggel csökkentett névértéke után:

2026. május 20.:	1.575.000,- HUF
2027. május 20.:	1.400.000,- HUF
2028. május 20.:	1.225.000,- HUF
2029. május 20.:	1.050.000,- HUF

2030. május 20.: 875.000, - HUF

- **változó és indexált kamatozás esetén**  
az induló kamatláb mértéke: nem alkalmazandó  
a kamatláb változásának elvei: nem alkalmazandó  
a kamatláb számításának módja: nem alkalmazandó
- **átruházás korlátozása:** Nincsenek átruházási megkötések.
- **a kötvény összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások:** a kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát a fenti esedékességi időpontban visszafizeti, illetve megfizeti.
- **kötvény kibocsátásának célja:** A Kibocsátó a kötvényből származó bevételt befektetési célú ingatlanportfólió további bővítésére fordítja.
- **A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:** A Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a Kötvényeket a Lejárat Nap előtti visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlését a központi értéktárnál:
  - a) **Nemfizetés:** a Kibocsátó bármely általa kibocsátott kötvényre vonatkozóan bármilyen esedékes fizetés tekintetében több mint 5 munkanapos késedelembe esik; vagy
  - b) **Fizetéképtelenség:** a fizetéképtelenségére vonatkozó mindenkori jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy bármilyen ilyen eljárás indul ellene; vagy
  - c) **Negatív Pledge elv megsértése:** a Kibocsátó a Kötvény fennállása alatt terhet alapít vagy bármilyen formájú ügyleti biztosítékot enged jogain, eszközein, bevételein, ingó és ingatlan vagyonán, vagy bármely más vagyonelemén a jelen Kötvénytől eltérő kötvények vonatkozásában; vagy
  - d) **Pari passu elv megsértése:** A Kibocsátónak a kötvényeken alapuló, a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló közvetlen kötelezettségvállalásai ugyanolyan (pari passu) rangsorban állnak, mint a Kibocsátó más a jelen Kötvénytől eltérő pénzügyi kötelezettségvállalást eredményező jogviszonyokból származó egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalásai; vagy
  - e) **Irányítási Jog Megváltozása:** a Kibocsátáskori többségi részvényes elveszti a Kibocsátóban meglévő, a Ptk. 8:2.§ szerinti többségi befolyását; vagy
  - f) **Rating Romlás:** a jelen Kötvény minősítése
    - a) B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2\*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
    - b) a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

Jelen alpont alkalmazásában a besoroláson és a kategóriákon az Információs Összeállítás 4.5 pontja szerinti hitelminősítő által használt - vagy annak megfelelő - besorolásokat kell érteni.

A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 10. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszaváltásra



kerülő Kötvények névértékének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésre pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor

#### **4. Garancia és kezességvállalás adatai:**

- **garancia típusa:** Nincs garancia.
- **garancia jellege:** Nem alkalmazandó.
- **egyoldalú kezességvállaló megnevezése<sup>1</sup>:** Nem alkalmazandó.
- **egyoldalú kezességvállaló jognyilatkozata:** Nem alkalmazandó.

Jelen Okirat nem minősül értékpapírnak.

Budapest, 2020. május 18.

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT OKIRAT  
WINGHOLDING Zrt.

---

<sup>1</sup> Amennyiben a kezesség típusként 'egyoldalú' lett meghatározva, kötelező az egyoldalú kezességvállaló megnevezése és annak jognyilatkozata, a nyilatkozattétel helye és napja és kezességvállaló cégszerű aláírása.

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET – AUKCIÓS ÍV MINTÁJA

### Kötvény aukciós vásárlási ajánlati ív<sup>2</sup> (tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők számára)

a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046503) („**Kibocsátó**”) által kibocsátandó WINGHOLDING NKP Kötvény 2030/I. elnevezésű, 50.000.000.000 HUF össznévértékű, 2030. május 20. lejáratú nappal rendelkező, HU0000359666 ISIN azonosítójú, névre szóló, 3,5 % p.a. Fix Kamatozású Kötvények („**Kötvények**”) aukciós eljárásban történő vásárlásához.

A jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben használt nagybetűs kifejezések a Kötvények forgalomba hozatalához készített 2020. május 11. napján kelt Információs Összeállításban („**Információs Összeállítás**”) foglalt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak, kivéve, ha a szöveggörnyezetből más következik vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik. Jelen aukciós vásárlási ajánlati ív vonatkozásában az Információs Összeállítás rendelkezései megfelelően alkalmazandóak.

Forgalmazó neve:	OTP Bank Nyrt.
Az aukció lebonyolítása:	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (BÉT) által működtetett MMTS1 Kereskedési Rendszerben
Az ajánlattevő neve ( <b>Ajánlattevő</b> ):	.....
Az Ajánlattevő székhelye:	.....
Az Ajánlattevő besorolása <sup>3</sup> :	devizabelső/ devizakülföldi jogi személy (utóbbi esetben ország megnevezésével)
Az Ajánlattevő cégjegyzékszám:	.....
Az Ajánlattevő adószám:	.....
Az Ajánlattevő számlavezető bankjának megnevezése:	.....
Az Ajánlattevő bankszámlaszám:	.....
Az Ajánlattevő értékpapírszámlájának száma, számlavezetője:	.....
Az Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának neve, szem. ig. száma/útlevélszáma:	.....
Az Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának címe / székhelye:	.....
Az Ajánlattevő telefonszám:	.....
Az Ajánlattevő e-mail címe:	.....

<sup>2</sup> Kérjük nyomtatott betűkkel kitölteni.

<sup>3</sup> A megfelelő rész aláhúzendó.

Az Aukciós ajánlattételi időszak kezdetének időpontja:	2020. május 18. 10:00 óra
Az Aukciós ajánlattételi időszak zárásának időpontja:	2020. május 18. 10:55 óra

Ajánlattevő ezennel feltétlen és 2020. május 18-án 10 óra 55 percet követően visszavonhatatlan ajánlatot tesz arra, hogy az Információs Összeállításban foglalt rendelkezésekkel összhangban az alábbi darabszámú Kötvény tulajdonjogát megszerezze:

<b>Aukciós vételi ajánlattal érintett Kötvények darabszáma:</b>	..... db, azaz..... darab 50.000.000 HUF / db alapcímletű Kötvény
<b>Kötvények forgalomba hozatali ára:</b>	..... százalék (négy tizedes jegyig kerekítve)
<b>Fizetendő összeg (ellenérték):</b>	..... HUF

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy jelen aukciós vásárlási ajánlat részben is elfogadható és kötelezettséget vállal arra, hogy az ahhoz kapcsolódóan teljesítendő ellenérték az aukciós vásárlási ajánlati ív benyújtásával egyidejűleg, de legkésőbb 2020. május 20. napján 10:00 óráig pénzben átutalásra és jóváírásra kerül az OTP Bank Nyrt. által vezetett, az Információs Összeállításban meghatározott 11794008-24022080 számú elkülönített letéti számlán.

Az ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó vagy az OTP Bank Nyrt. mint Forgalmazó nem fogad el, az Ajánlattevő sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazótól kamatot vagy kártérítést nem követelhet, kizárólag a Forgalmazóhoz befizetett összeg visszatérítését kérheti.

A jelen aukciós vásárlási ajánlati ív aláírásával az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az Információs Összeállítás megismerése az ő feladata, és ez az ő felelősségi körébe tartozik, továbbá kijelenti, hogy jelen aukciós vásárlási ajánlati ív szerinti ajánlatát az Információs Összeállításban foglaltak ismeretében, és kizárólag saját döntése alapján tette meg.

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény, illetve a MiFID irányelv rendelkezéseivel összhangban minősített befektetőnek minősül.

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben foglalt adatokat / személyes adatokat az OTP Bank Nyrt. a Kibocsátó részére az Információs Összeállítás, valamint a Kötvények forgalomba hozatalával kapcsolatos, a tőkepiacról szóló törvényben meghatározott feladatok és kötelezettségek teljesítése céljából és érdekében átadja. Az Ajánlattevő kijelenti, hogy az adatátadásról a jelen aukciós vásárlási ajánlati íven feltüntetett képviselőjét, meghatalmazottját megfelelően tájékoztatta, az adatok átadására jogosult, és tudomásul veszi, hogy a tájékoztatás elmulasztásáért az OTP Bank Nyrt. felé felelősséggel tartozik.

Az Ajánlattevő kijelenti továbbá, hogy a jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben általa megadott adatok a valóságnak megfelelnek, továbbá tudomásul veszi, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntetett fel, az semmisséget eredményezhet.

Kelt: ....., 2020 (év) május (hónap) 18. (nap)

.....  
(cégszerű) aláírás