

ALAPTÁJÉKOZTATÓ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(„Kibocsátó”)

100.000.000 euró keretösszegű

„WINGHOLDING 2022-2023. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramjáról

(„Kötvényprogram”)

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

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

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

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

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

Az alaptájékoztató kelte:	2022. június 27.
Az alaptájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma:	2022. június 30. H-KE-III-377/2022.
Az alaptájékoztató érvényessége:	Az alaptájékoztatót jóváhagyó határozat keltétől számított tizenkét hónap

Az Alaptájékoztató érvényessége az MNB általi jóváhagyásának napjától számított 12 hónapig tart. Az Alaptájékoztató érvényességének lejártát követően felmerülő jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok tekintetében a Kibocsátó nem köteles az Alaptájékoztatót kiegészíteni.

Tartalom

I. A KÖTVÉNYPROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA.....	7
II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	8
1. A Kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatok.....	8
2. A WING Csoportra jellemző kockázatok	9
3. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok	11
4. Kockázatok kategorizálása és értékelése (összefoglaló táblázat, mely kockázati kategóriáinként mutatja az egyes kockázatokot kvalitatív skála szerinti értékelési sorrendben).....	12
A WING Csoportra jellemző kockázatok	12
A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok.....	12
III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY.....	14
1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása.....	14
1.1. Felelős személyek	14
1.2. Felelős személyek nyilatkozata	14
1.3. Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése	14
1.4. Harmadik féltől származó információk	14
1.5. Illetékes hatóság jóváhagyására vonatkozó nyilatkozatok	14
2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók	14
2.1. Könyvvizsgáló adatai	14
2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások	14
3. Kockázati tényezők.....	14
4. A Kibocsátóra vonatkozó információk	15
4.1. A Kibocsátó története és fejlődése	15
4.1.1. A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve	18
4.1.2. A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”).	18
4.1.3. A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, kivéve, ha határozatlan időre hozták létre. 18	18
4.1.4. A kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala, ha van ilyen, azzal a felelősségkizáró nyilatkozattal, hogy a weboldalon szereplő információk nem képezik a tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a tájékoztatóba.	19
4.1.5. A Kibocsátót érintő közelmúltbeli azon események bemutatása, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését	19
4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése	19
4.1.7. A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változások	20
4.1.8. A Kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása	20
5. Üzleti áttekintés.....	20
5.1. Fő tevékenységek	20
5.1.1. A Kibocsátó által értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások fő kategóriái	20
5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése	22
5.1.3. Főbb piacok, amelyeken a Kibocsátó verseng	22
5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai, alapul szolgáló adatok	27
6. Szervezeti felépítés	28

6.1.	A Kibocsátó vállalatcsoportjának és a Kibocsátó vállalatcsoporton belüli pozíciójának bemutatása	29
6.2.	A Kibocsátó érdekeltségei	29
7.	Trendek.....	37
8.	Nyereség-előrejelzés vagy -becslés	39
9.	Igazgatási, irányító és felügyelő testületek	39
9.1.1.	Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjai és ezen személyek Kibocsátón kívüli tevékenysége	39
9.1.2.	Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjainak összeférhetetlensége	41
10.	Főrésztvényesek.....	42
11.	A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk.....	42
11.1.1.	Múltbeli pénzügyi információk	42
11.1.2.	Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk	42
11.1.3.	Mérlegfordulónap változása	49
11.1.4.	Számviteli standardok (IFRS)	49
11.1.5.	Számviteli keret változása	49
11.1.6.	Számviteli standardok (nemzeti számviteli standardok)	49
11.1.7.	Konszolidált pénzügyi kimutatások	49
11.1.8.	A pénzügyi információ dátuma	49
11.1.9.	Évközi és egyéb pénzügyi információk	49
11.1.10.	A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata	49
11.1.11.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.	49
11.1.12.	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem a kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az adatok forrását, és azt, hogy az adatokat nem ellenőrizték.	49
11.1.13.	Bírósági és választott bírósági eljárások	50
11.1.14.	A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás	50
12.	Kiegészítő információk.....	50
12.1.1.	Alaptőke	50
12.1.2.	A Kibocsátó alapszabálya	50
13.	Lényeges szerződések.....	51
14.	Rendelkezésre álló dokumentumok	51
IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK.....		52
1.	Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása.....	52
1.1.1.	Felelős személyek	52
1.1.2.	Felelős személyek nyilatkozata	52
1.1.3.	Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése	52
1.1.4.	Harmadik féltől származó információk	52
1.1.5.	Illetékes hatóság jóváhagyása	52
2.	Kockázati tényezők.....	52
3.	Alapvető információk	52
3.1.1.	A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége	52
3.1.2.	Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása	52
4.	A nyilvánosan felajánladó/piacra bevezetendő Kötvényekre vonatkozó információk.....	53
4.1.1.	A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetett Kötvények fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám)	53

4.1.2.	A Kötvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok	53
4.1.3.	Tájékoztatás arról, hogy a Kötvények névre szólnak és dematerializált formában készültek-e, továbbá a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe	54
4.1.4.	A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetett Kötvények teljes mennyisége	54
4.1.5.	A Kötvénykibocsátás pénzneme	55
4.1.6.	A Kötvények kielégítési sorrendben betöltött helye	55
4.1.7.	A Kötvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást	55
4.1.8.	A fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések	56
4.1.9.	Lejárat napja és a Kötvény alapján fennálló tartozás törlesztésére vonatkozó rendelkezések, ideértve a visszafizetési eljárásokat, az előtörlesztést és a törlesztési feltételeket	61
4.1.10.	A várható hozam és a hozam kiszámításának módja	62
4.1.11.	A Kötvény tulajdonosainak képviselője	63
4.1.12.	Nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján a Kötvényeket a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják	63
4.1.13.	A Kötvények kibocsátásának várható időpontja	63
4.1.14.	A Kötvények átruházhatóságára vonatkozó korlátozások	63
4.1.15.	Adózás	64
4.1.16.	Amennyiben nem azonos a Kibocsátóval, az értékpapírok ajánlattevőjének és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogalany-azonosítóját („LEI”), amennyiben az ajánlattevő jogi személy.	65
5.	A Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei.....	65
5.1.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések	65
5.1.2.	Az ajánlattétel feltételei	65
5.1.3.	Az ajánlattétel teljes mennyisége.	65
5.1.4.	Az ajánlattételre nyitva álló idő, ideértve a lehetséges módosításokat is, a jegyzési és aukciós eljárás bemutatása	65
5.1.5.	Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.	67
5.1.6.	Az ajánlattétel tárgyát képező mennyiség csökkentésének lehetősége és az értékpapírt lejegyzők/ajánlattevők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja	67
5.1.7.	Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (a Kötvény darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva)	68
5.1.8.	Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést	68
5.1.9.	A Kötvények kifizetésének és kiadásának módja és határideje	68
5.1.10.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja	69
5.1.11.	Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése	69
5.1.12.	Forgalmazási terv és allokáció	69
5.1.13.	Azon lehetséges befektetők megadása, akiknek felajánlják a Kötvényeket	69
5.1.14.	Eljárás, amelynek keretében a Kötvényt jegyzők értesítést kapnak a számukra kiutalt mennyiségről, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés	69
5.1.15.	Árazás	70
5.1.16.	A Kötvények várható ajánlati ára vagy az ár meghatározásának módja, valamint közzétételének folyamata. A kifejezetten a Kötvényt jegyzőre vagy vásárlóra terhelte költségek és adók összege	70
5.1.17.	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.	70

5.1.18. Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját – ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni –, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.	71
5.1.19. Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.	71
5.1.20. Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás	71
5.1.21. A teljes ajánlattétel és az egyes részei kapcsolattartójának (kapcsolattartóinak), valamint - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a forgalmazóknak a neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik	71
5.1.22. A kifizető ügynökök és letétkezelők neve és címe	71
5.1.23. A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni	72
5.1.24. A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja	72
6. A tőzsdei bevezetésre és a kereskedelemre vonatkozó szabályok.....	72
6.1.1. Tájékoztatás arról, hogy a Kötvények tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni	72
6.1.2. Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen – a Kibocsátó ismeretei szerint – a Kötvényekkel azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek	72
6.1.3. Azon szervezetek neve és címe, amelyek kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi vagy ajánlati áron keresztül biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása	72
6.1.4. A Kötvények kibocsátási ára	72
7. Kiegészítő információk.....	72
7.1.1. Amennyiben az értékpapíregyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre	72
7.1.2. Az értékpapíregyzékben szereplő egyéb információk, amelyeket részben vagy teljesen bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és erről jelentést készítettek	73
7.1.3. A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése	73
7.1.4. Amennyiben az összefoglalót részben helyettesítik az 1286/2017/EU rendelet 8. cikke (3) bekezdés c)-i) pontjában szereplő információkkal, minden ilyen információt – amennyiben azokat az értékpapíregyzékben másutt még nem tették közzé -, közzé kell tenni.	73
V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA	74
VI. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT	79
VII. DEFINÍCIÓK	81
MELLÉKLETEK.....	83

I. A KÖTVÉNYPROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

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

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

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

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

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

A kibocsátott Kötvényekre a Kibocsátó átruházási korlátozást nem alkalmaz, az alábbiak kivételével.

A Kötvényprogram során kibocsátott értékpapírok Magyarország területén kerülnek forgalomba hozatalra.

Jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon – illetve adott esetben az Európai Unió tagállamain – kívül a Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy a jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül. Továbbá a jelen Alaptájékoztató, illetve az egyéb forgalomba hozatali dokumentumok nem terjeszthetők vagy hozhatók nyilvánosságra, kivéve, ha azok olyan körülmények között történnek, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását (feltéve, hogy a Kibocsátó nyilatkozik erről). A Kötvények egyike sem került korábban, és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Értékpapírtörvény vagy más ország vonatkozó jogszabályai alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S Rendelkezésének vagy más ország alkalmazandó jogszabályának megfelelően, a Kötvények egyikét sem lehet amerikai vagy – adott esetben az Európai Unió tagállamai kivételével – más nemzetiségű személyek részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az Amerikai Egyesült Államok vagy más ország területén – adott esetben az Európai Unió tagállamai kivételével – a Kötvényt senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni. A Kibocsátó felkéri azokat, akik az Alaptájékoztató birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak az Alaptájékoztató terjesztésére, illetve a Kötvények értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról és ennek megfelelően járjanak el.

A Kötvényprogram elsődleges célja az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása. Önmagában a Kötvényprogramból származó bevétel nem elegendő a fent meghatározott célok megvalósítására, a Kibocsátó ezen bevétellel – a fenti bekezdéssel egyező módon – kiegészítő jellegűként számol a tulajdonosi és banki finanszírozás mellett. Ezen kiegészítő finanszírozás összege előre pontosan nem határozható meg, az jelentősen függ a folyamatban lévő, illetve a jövőben indítandó projektet méretétől, számától és ütemezésétől, továbbá a Kibocsátó mindenkori tőkeszerkezetétől és a piaci környezettől.

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

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

II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

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

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy (i) a Kötvényprogram teljes keretösszege és a Kibocsátó 2021. december 31. fordulónappal az IFRS szerint elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkén felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének kétszeresét (a saját tőkéje 325 százalékának felel meg); továbbá (ii) a jelen Alaptájékoztatóban foglalt valamennyi információért, továbbá bármely információ hiányáért fennálló felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli, azaz a jelen Alaptájékoztatóban foglalt információkért, továbbá bármely információ hiányáért sem a Forgalmazót, sem pedig egyéb személyt nem terhel felelősség.

1. A Kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatok

Kivitelezési kockázat

A 2020. során megfigyelhető alacsonyabb szintű építőipari kereslet következtében építőipari vállalkozások tűntek el, építőipari munkások hagyták el Magyarországot. Az így kialakult alacsony építőipari kapacitás és a 2021-ben felpörgő ingatlanfejlesztési tevékenység következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodtak, illetve a kivitelezési költségek az elmúlt három évben megfigyelthez képest is növekedtek. A 2022. februárban kirobbant orosz-ukrán konfliktus tovább erősíti a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és a már jelenleg is magas nyersanyagárak tovább emelkedhetnek, mely trendek kedvezőtlenül hatnak a WING Csoport eredményességére.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: magas

Makrogazdasági tényezők

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

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

Adózás

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

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

Szabályozási környezet

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

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

Likviditási kockázat

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

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes

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. Ugyanakkor a WING Csoport mind Magyarországon, mind Lengyelországban az ismert és elismert, piacvezető ingatlan-vállalkozások közé tartozik. Emiatt mind a bérlők, mind a befektetők, valamint a kivitelezők szívesen üzletelnek a WING Csoporttal, keresik az közös üzleti megoldások lehetőségét

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

2. A WING Csoportra jellemző kockázatok

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

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes

A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport magyarországi, kereskedelmi ingatlan-portfóliójának hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport magyarországi, bérleti díjbevételeinek döntő része euróban képződik. 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.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

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, így hatással lehet a Kötvények visszafizetésére is.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

Bérlői kockázat

A WING Csoport árbevételének jelentős része származik magyarországi bérbeadásból, azaz nagyszámú, változó értékben vásárló vevőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya nem érte el a 13%-ot, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 23,3% volt. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére.

A WING Csoport a hatályos megállapodások döntő részében határozott idejű szerződésekkel rendelkezik meghatározó vevőivel, szállítóival és finanszírozóival. Nem garantálható, hogy ezen szerződések lejáratát követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratá előtt megszűnnek.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

Külső beszállítóktól való függőség

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

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

Üzemeltetési kockázatok

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

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

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

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai

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

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

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.

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

Hatósági kockázat

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

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: alacsony

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), illetve a korábban kibocsátott egyes kötvények tekintetében idő előtti visszafizetési kötelezettséget jelenthet. A finanszírozási források beszükülése vagy drágulása, továbbá a futamid előtti visszafizetési kötelezettség kedvezőtlenül hathat a Kibocsátó meglévő kötelezettségeinek teljesítésére, illetve a jövőbeli projektjeinek megvalósítására.

Kockázati kategória: pénzügyi kockázat

Kockázati szint: alacsony

3. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

Vagyoni biztosítás hiánya

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

Likviditás és másodlagos piac hiánya

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

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

Devizaárfolyam és a piaci hozamok elmozdulásának kockázata

A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után kamatot és lejáratkor tőkét fizet a Végleges Feltételekben meghatározottak szerint.

A Kötvényprogram alapján kibocsátott Kötvények fix vagy változó kamatozásúak lehetnek. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet. A változó kamatozású Kötvények változó kamata jellemzően egy referenciakamatból és egy kamatfelárból áll. Tipikusan az alkalmazandó kamatfelár a Kötvény futamideje alatt nem változik, azonban a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon a referenciakamat rendszeresen az általános piaci kondíciókhoz igazodik. Ennek megfelelően, ha a piaci kamatlábak megváltoznak, az ilyen változó kamatozású Kötvények piaci értéke ingadozhat, mivel a piaci kamatlábak változása csak a következő kamatmegállapítás során épülhet be a Kötvény kamatlába.

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés (pl. a 2022. második negyedévben tapasztalható inflációs hatás) esetén a Kötvények árfolyama esni fog, vagy adott esetben új kötvénykibocsátásra csak jelentősen magasabb kamattartalommal kerülhet sor. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

Azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamvesztéssel is elkönyvelhetnek. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvények Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: közepes

A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárát előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók

A Kötvényprogram alapján lehetőség van arra, hogy a Kibocsátó olyan Kötvényeket hozzon forgalomba, amelyek a Kibocsátó választása alapján lejárát előtt visszaváltásra vagy visszavásárlásra kerülhetnek. Az ilyen Kötvények piaci árát ezen opciók

korlátozhatják. Várhatóan a Kibocsátó az ilyen Kötvények tekintetében akkor él a lejárat előtti visszaváltás és visszavásárlás lehetőségével, ha finanszírozási költsége alacsonyabb, mint a Kötvények kamata. Ebben az esetben a Kötvénytulajdonos nem biztos, hogy a Kötvények kamatának megfelelő szinten képes lesz egy hasonló eszközbe újra befektetni a visszaváltásból és visszavásárlásból származó összeget.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

Jegyzési eljárás kockázata

A jegyzési eljárás szabályaiból adódóan aluljegyzés esetén meghiúsulhat a forgalomba hozatal, túljegyzés esetén pedig nincs biztosíték arra, hogy a lejegyezni kívánt Kötvény mennyiség maradéktalanul elfogadásra kerül. Továbbá, ha a Kibocsátás teljes mennyiségét lejegyezték, a Kibocsátó a kitűzött zárónap előtt is dönthet a jegyzés lezárásáról. Ebben az esetben a meghirdetett jegyzési időszak későbbi időpontjában jegyezni szándékozóknak már nem lesz alkalma a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

Az aukciós eljárás kockázata

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelvárása alapján, a benyújtott ajánlatok ismeretében – elfogadhatóként meghatározott legalacsonyabb árfolyamon, illetve az ezen árfolyam felett benyújtott ajánlatok kerülhetnek elfogadásra. Így nincs biztosíték arra, hogy az aukciós eljárásra benyújtott ajánlatok elfogadásra kerüljenek.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

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

Kockázati kategória	Megnevezés	Kockázat szintje
A Kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatok	Kivitelezési kockázat	magas
	Makrogazdasági tényezők	közepes
	Adózás	közepes
	Szabályozási környezet	közepes
	Likviditási kockázat	közepes
	Versenyhelyzet	alacsony
A WING Csoportra jellemző kockázatok	Nagyméretű, egyedi projektek	közepes
	A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok	közepes
	Tulajdonosi Csoporthoz fűződő üzleti kapcsolatok	alacsony
	Bérlői kockázat	alacsony
	Külső beszállítóktól való függőség	alacsony
	Üzemeltetési kockázatok	alacsony
	Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai	alacsony
	Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata	alacsony
	Hatósági kockázat	alacsony
A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok	Hitelminősítés romlása	alacsony
	A Kötvények eszközökkel nem fedezettek	magas
	Vagyoni biztosítás hiánya	magas
	Likviditás és másodlagos piac hiánya	közepes
	Devizaárfolyam kockázat és piaci hozamok elmozdulásának kockázata	közepes
	A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók	alacsony
	Jegyzési eljárás kockázata	alacsony
	Az aukciós eljárás kockázata	alacsony

III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

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

1.1. Felelős személyek

Jelen Alaptájékoztatót a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-046503) készítette. Jelen Alaptájékoztató teljes tartalmáért és az abban foglalt információkért a Kibocsátó tartozik felelősséggel.

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

1.2. Felelős személyek nyilatkozata

A felelős személyek nyilatkozatát a jelen Alaptájékoztató Felelősségvállaló Nyilatkozat része tartalmazza.

1.3. Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése

Jelen Regisztrációs Okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza.

1.4. Harmadik féltől származó információk

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

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

1.5. Illetékes hatóság jóváhagyására vonatkozó nyilatkozatok

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

2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók

2.1. Könyvvizsgáló adatai

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

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

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

- a) 2019.04.29.-től 2022.05.31.-ig: Bodor Kornél (Magyar Könyvvizsgálói Kamara-i nyilvántartási száma: 005343)

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

Bodor Kornél a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja.

2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások

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

3. Kockázati tényezők

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

4. A Kibocsátóra vonatkozó információk

4.1. A Kibocsátó története és fejlődése

A WINGHOLDING Zrt. 2009. október 29. napján alakult, „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele” fő tevékenység megjelöléssel. A Kibocsátó jelenlegi tulajdonosa 78%-ban a DAYTON-Invest Kft. (Veres Tibor 100%-os tulajdonában álló társaság), 22%-ban a Golux-Invest Kft. (Noah M. Steinberg 100%-os tulajdonában álló társaság).

A WING Csoport az 1999-es kezdetektől az elmúlt 20 évben nagy átalakuláson, bővülésen, fejlődésen ment keresztül, de a kezdetektől fogva nem változott a többségi tulajdonos Veres Tibor, a WING Zrt. (2007-ig Wallis Ingatlan Zrt.) elnökvézigazgatója Noah M. Steinberg, és gazdasági vezérigazgató-helyettese Szűcs Ferenc személye és szerepe.

A WING Csoport tevékenységének mérföldkövei az elmúlt két évben:

2020 Az évet meghatározó koronavírus járvány és az ennek következtében megváltozott gazdasági és társadalmi környezet a WING csoportra is hatással volt, de üzleti tevékenységét így is sikeresen folytatta.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő Living Szabolcs Ingatlanfejlesztő Kft. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel 6 715 553 085.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása volt.

A Kibocsátó a WINGHOLDING Zrt. konszolidációs körébe tartozó Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap 2020. március 20-án 9 000 000.-EUR keretösszegben fejlesztési hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel. A hitel célja a Siemens Campus részeként a Gizella Loft irodaház fejlesztésének finanszírozása volt.

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő WING IHC Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2020. február 14-i hatállyal értékesítette a 100%-os tulajdonában lévő Lisala sp.z.oo. (székhely: A1 Szucha 6, 00-582 Warsaw, Lengyelország; KRS no. 0000532691) 7,18%-os mértékű részesedését.

A Kibocsátó közvetett többségi tulajdonában lévő Lisala sp.z.oo., mint az ECHO Investment S.A. 55,96%-os tulajdonosa a lengyel jogszabályi kötelezettségeinek eleget téve nyilvános tőzsdei ajánlat keretében megvásárolta az ECHO Investment részvényeinek 10,04%-át megtestesítő 41.44.928 darab törzsrészvényt. A tranzakcióra a Nyilvános Ajánlattételről, a Pénzügyi Eszközök Szabályozott Piacra Történő Bevezetésére Vonatkozó Feltételekről és a Nyilvános Társaságokról szóló lengyelországi 2005. évi július 29-i törvény alapján került sor.

Az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban való részvételt megelőzően a Scope Ratings GmbH 2019-ben elvégezte, majd 2020. áprilisban, a COVID-19 járvány tetőzése és az emiatt legnagyobb fokra ugró gazdasági bizonytalanság közepette, felülvizsgálta a Társaság hitelminősítését, melynek eredményeképpen a Kibocsátó minősítését a befektetési kategóriát jelentő B+/stable¹, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt minősítést a szintén befektetési kategóriát jelentő BB- minősítésre² módosította.

2020. első felében a Társaság tovább folytatta sikeres kötvénykibocsátási tevékenységét a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül, mely során összesen 54,7 milliárd Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor. A kötvények regisztrálásra kerültek a BÉT Xbond piacán.

A Kibocsátó 2019. december 13-án rendkívüli tájékoztatást tett közzé arról, hogy rövid futamidejű finanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel. A Kibocsátó 2020. június 24-én a teljes 45 000 000.- EUR keretösszegű hitelt visszafizette az OTP Bank Nyrt. részére és a hitelkeret megszűnt.

2020. szeptemberben a Kibocsátó részvény adásvételi szerződést írt alá a NEO Property Services Zrt., mint leányvállalata alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénytőke átruházása tekintetében. A tranzakció – a szerződés feltételeinek teljesülését követően – 2021-ben sikeresen lezárult.

¹ A Hitelminősítő B+ minősítése a minősített entitás gyenge képességét jelzi a hosszútávú kötelezettségei teljesítésére, a Stable minősítés értelmében kedvezőtlen gazdasági környezet vagy változó körülmények esetén a minősített entitás képes a kockázatok ellensúlyozására. A B+ minősítés szerint a minősített entitás képessége a rövid távú pénzügyi kötelezettségei teljesítésére mérsékelttől alacsonyig terjed, hitelkockázata pedig mérsékelttől magasig terjedő kockázatú. A minősítések részletes leírása megtalálható a Hitelminősítő hivatalos weboldalán.

² A Hitelminősítő BB- minősítése a minősített entitás mérsékelt képességét jelzi a hosszútávú kötelezettségei teljesítésére, képessége a rövid távú pénzügyi kötelezettségei teljesítésére megfelelő. A minősítések részletes leírása megtalálható a Hitelminősítő hivatalos weboldalán.

A WING Csoport tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m² területű ingatlan tervezett logisztikai fejlesztésének előkészítési munkálatai folytatódtak. A telken 2021-ben megkezdődhet a logisztikai fejlesztés első üteme.

A WING Csoport megkezdte a tulajdonában lévő TCW Liget Kft. által tulajdonolt budaörsi Terra Liget irodaház átalakításának, felújításának munkálatait, melyek az épület leendő használojának igényei alapján készültek el 2021-ben.

A Társaság ingatlanbefektetési piaci szerepvállalása 2020-ban is folytatódott. Ennek során:

ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. értékesítése. A Társaság közvetlen tulajdonában lévő WINGSERVE Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) adásvétel útján 2020. március 11-én értékesítette a tulajdonában lévő ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeinek 100%-át.

Irodaházak vásárlása. A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WINMARK Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonába került a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található ingatlan és az azon meglévő, valamint fejlesztés alatt álló irodaházak. Az akvizíció finanszírozására a WINMARK Kft. 2020. júniusban 10 éves futamidejű hitelkeret szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel 58.000.000,-EUR keretösszegben.

Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeinek értékesítése. A Kibocsátó tulajdonában lévő WINGPROP Zrt. értékesítette a Skylight City irodaházat tulajdonló Gladiátor I. Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeit.

A Társaság ingatlanbefektetési tevékenysége mellett folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét is:

Siemens-evosoft irodaház fejlesztésének befejezése. Sikeresen befejeződött a Siemens-evosoft irodaház fejlesztése, melynek teljes bérbeadható területe meghaladja a 21 ezer m²-t. Az épület a XI. kerületben a Duna parton helyezkedik el, közvetlenül a szintén a Wing csoport által fejlesztett Ericsson irodaház mellett.

Gizella Loft irodaház átadása. A Siemens Campus részeként a Gizella Loft irodaház átadása 2020. Q3-ban megtörtént. Az összesen 8.500 m² irodaterülettel rendelkező ingatlan 63%-ára (5.360 m²) eddigre előbérleti szerződést kötött a Társaság a TÜV Rheinland-dal.

Liberty irodaház fejlesztése. Elkezdődött a IX. kerületben a Liberty irodaház fejlesztése összesen 41 ezer m² bérbeadható területtel, mely vegyes kialakítású projektként, irodaház mellett hotelfunkcióval is rendelkezni fog.

Ipari ingatlanfejlesztés. A Társaság 2020-ban folytatta ipari ingatlanfejlesztési tevékenységét is. Az East Gate Business Park Kft. főti ingatlanán a mintegy 18.000 m² bérbeadható területtel rendelkező „C” csarnok 2020. januári átadását és bérbeadását követően 2020. augusztusban megkezdődött a 9.200 m²-es „D3” csarnok kivitelezése. A Wipeuropa Kft. 2020. szeptemberben elindította a Login Business Park új, 5.200 m²-es épületének kivitelezését. Mindkét épület átadása 2021-ben megtörtént.

Lakóingatlan fejlesztés. A WING Csoport lakásfejlesztési üzletágának első projektje a XIII. kerületben Kassák Residence néven a LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapban valósult meg, melynek befektetési jegyeit a WING Csoport tulajdonolja. A lakások átadása 2020-ban és 2021 első félévében megtörtént.

A lakásfejlesztési üzletág második projektje, a Metropolitan Garden szintén a XIII. kerületben valósult meg. 2021. év végéig a lakások átadásra kerültek a vevőknek.

A Park West lakófejlesztés – amely szintén a XIII. kerületben található – I. fázisának szerkezete 2020-ban elkészült, a lakások kialakítása megkezdődött. Ezzel párhuzamosan 2020. Q4-ben elkezdődtek a II. ütem fejlesztésének előkészítési munkálatai. E fejlesztés során 234 lakás építése történik, amiből 2020. év végéig 36, 2021. év végéig 136 lakás már értékesítésre került. A három ütemben megvalósuló, összesen 700 lakásos társasházfejlesztést a Living Szabolcs Kft. végzi. A projektársaság üzletrészeinek 45%-a a WING Csoporttól független Shael Kft. tulajdonában van.

2019. decemberben a Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme, a Kassák Passage fejlesztése is elindult. Az összesen 263 lakásból álló fejlesztésen a szerkezetépítési munkálatok 2020-ban elkezdődtek és szerződést kötöttünk a generálkivitelezői munkálatokra. A fejlesztés átadása 2022. második felében várható.

2021 A 2021-re áthúzódó koronavírus járvány és annak hatásai ellenére a Társaság folytatta ingatlanfejlesztési és ingatlanbefektetési tevékenységét is, amely során több fejlesztési projekt és tranzakció megvalósítására is sor került.

A Kassák lakásfejlesztési projekt II. üteme a 263 lakásból álló Kassák Passage fejlesztése 2021-ben folytatódott, a szerkezetépítés megtörtént. A fejlesztés átadása 2022. második felében várható. A projekt finanszírozására a Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel összesen 9 355 305 000.- forint keretösszegben.

A Park West lakásfejlesztési projekt 229 lakásból álló I. ütemének fejlesztése befejezésre került, a lakások átadása 2022 első félévében megtörténik. A Park West lakófejlesztés II. ütemének fejlesztése 2021-ben elkezdődött. A Kibocsátó 55%-os tulajdonában lévő Park West 2 Kft. által végzett fejlesztés során 234 lakás építése történik.

A Kibocsátó tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. által tulajdonolt, Fót belterületen elhelyezkedő, összesen 139.547 m2 területű ingatlanon tervezett logisztikai fejlesztés I. ütemének fejlesztése megkezdődött, az átadás 2022-ben várható.

Elitur Invest Zrt. és a NEO Property Services Zrt. értékesítése. A Kibocsátó 100%-os tulajdonában lévő Elitur Invest Zrt. és leányvállalata, a NEO Property Services Zrt. értékesítésére 2020. szeptemberben aláírt szerződés feltételeinek teljesülését követően a tranzakció 2021. február 26-án sikeresen lezárult.

WINMARK Kft. 100%-os mértékű üzletrészenek értékesítése. Székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7. A Kibocsátó 2021. április 27-én Üzletrész Adásvételi Szerződést kötött a tulajdonában lévő WINMARK Kft. 100%-os mértékű üzletrészenek értékesítéséről, amely Társaság tulajdonában áll a 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11. szám alatt található Ericsson-székház és evosoft-székház. A tranzakció zárása a függő feltételek teljesülését követően május 12-én megtörtént.

AKKO Invest Nyrt. részvényvásárlás. A Kibocsátó közvetlen tulajdonában lévő MEVINVEST Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.) 2021. május 26-án részvény adásvételi szerződések keretében megvásárolt összesen 10 040 112 db AKKO Invest Nyrt. (1118 Budapest, Dayka Gábor u. 5.) törzsrészcsemet. A megvásárolt törzsrészcsemet az alaptőke 30,10%-át képviselik.

Terra Liget irodaház értékesítése. Cím: 2040 Budaörs, Terrapark, Liget u. 12. A WING Csoport a tulajdonában lévő TCW Liget Kft. által tulajdonolt budaörsi Terra Liget irodaház átalakításának, felújításának munkálatai 2021. első felében befejeződtek és az ingatlan eladásának folyamata lezárult.

Kassák Residence átadása. Cím: 1138 Budapest, Kassák Lajos utca. A Társaság 2017-ben üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette. Első projektje a XIII. kerületben megvalósuló, három ütemből álló fejlesztés, melynek első üteme a Kassák Residence. A 231 lakásból álló projekt értékesítése 2021. második negyedévében lezárult.

Ipari ingatlanok átadása. A Társaság 2021-ben folytatta ipari ingatlan fejlesztési tevékenységét is. Az East Gate Business Park Kft. főtí ingatlanán (Cím: 2151 Fót, Akácos) 2021. júniusban átadásra került a 9.200 m2-es D3” csarnok.

A WING Csoport 2020. szeptemberben elindította a Login Business Park (Cím: 1044 Budapest, Ezred u. 1-3.) új, 5.200 m2-es épületének fejlesztését, aminek átadására 2021. harmadik negyedévében került sor.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-09- 296181) a 2021. augusztus 25-én kötött ingatlan adásvételi szerződés aláírását követően megszerezte a természetben 1182 Budapest, Üllői út - Halomi út által határolt területen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 22 hektár nagyságú belterületi ingatlant. A társaság az ingatlant fejlesztési célból vásárolta meg.

2021. július 7-én a WINGPROP Zrt. Üzletrész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő WIPEUROPA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg. 01-09-291114) 100%-os mértékű üzletrésze tulajdonjogának értékesítésére. Az üzletrész adásvételi tranzakció 2021. november 9-én sikeresen lezárult.

A 2021. szeptember 20-án megtartott kötvényaukcióján a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül összesen 25,3 milliárd Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor. A kötvények regisztrálásra kerültek a BÉT Xbond piacán.

A Kibocsátó a Gladiátor Alapkezelő Zrt. által képviselt Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) és a Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapon (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) keresztül adásvételi szerződéseket írt alá külön a budapesti INFOPARK-ban lévő B, C, I és külön a D jelű irodaházak vonatkozásában, mely adásvételi szerződések hatályba lépési feltételei bekövetkeztek. A Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap által aláírt INFOPARK B, C, I épületekre vonatkozó adásvételi tranzakció zárása 2021. november 15-én megtörtént.

Az INFOPARK D épületre vonatkozó adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését követően 2021. december 14-én sikeresen lezárult.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő, ParkWest 2 Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-09-355847) projektfinanszírozási szerződést írt alá a CIB Bank Zrt.-vel (1027 Budapest, Medve utca 4-14.) 7 516 801 971.- forint keretösszegben. A kölcsön célja a Park West lakófejlesztés II. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

A Kibocsátó cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-046505) Befektetési Jegy Adásvételi Szerződés alapján megszerezte a SKY I. Magántőkealap (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; magántőkealap nyilvántartási szám: 6122-142) befektetési jegyeinek 78%-át megtestesítő értékpapírcsomag tulajdonjogát.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: 01-09-389283) Üzletrész Adásvételi Előszerveződést kötött az Airport City Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park 3. torony 4. emelet, cégjegyzékszáma: 01-09- 733292) és az Airport City Phase B Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park 3. torony 4. emelet, cégjegyzékszáma: 01-09-860608) üzletrészei 100%-ának megvásárlására. A tranzakció a függő feltételek teljesülését és a végleges adásvételi szerződés aláírását követően 2022. január 27-én sikeresen lezárult.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő PROPWIN Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-337791) a RAIFFEISEN Bank Zrt-vel (székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118.; cégjegyzékszám: 01-10-041042) refinanszírozási és fejlesztési Hitelkeretszerződést kötött összesen 21 297 500,-EUR összegben. A fejlesztési hitelkeret célja a LIGET CENTER irodaház fejlesztési projekt finanszírozása. A hitel a Hitelkeretszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésüését követően hívható le.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő MAGNUM HUNGARIA INVEST Kft. (székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 154.; cégjegyzékszám: 01-09-684436) a SBERBANK MAGYARORSZÁG Zrt-vel (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 1-3.) és az MKB BANK Nyrt-vel (székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.) összesen 36 400 000,-EUR keretösszegben refinanszírozási és fejlesztési hitelkeretszerződést írt alá, mely alapján 2021. december 22-én megkezdődött a hitel folyósítása. A hitelkeret a korábbi akvizíciós hitelt refinanszírozza, valamint az EUROCENTER Bevásárlóközpont felújításának finanszírozását szolgálja.

2022 A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) („Hitelminősítő”) a 9 milliárd forint értékben tervezett NKP kötvény kibocsátásra tekintettel, a 2022. január 27-én a publikált riportban fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához is B+ minősítést rendelt. A Hitelminősítő a Kibocsátó hitelminősítésének kilátásait pozitívról stabilra módosította a megváltozott Scope ingatlan értékelési irányelvek alapján³.

Ezzel összefüggésben a 2022. február 15-én megtartott kötvényaukción a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül összesen 9 milliárd Ft névértékű kötvény forgalombahozatalára került sor. A kötvények regisztrálásra kerültek a BÉT Xbond piacán.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő REALWINGEST Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzék szám:01-09-307180) 2022. február 1-én hitelszerződést írt alá az Unicredit Bank Hungary Zrt-vel (székhely:1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) 12.100.000,-EUR keretösszegben. A hitelkeret célja az EAST GATE PRO logisztikai fejlesztés első ütemének finanszírozása. A hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesítésüését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzék szám: 01-09-389283.) hitelkeretszerződést írt alá az ERSTE Bank Hungary Zrt.-vel (1138 Budapest Népfürdő utca 24-26.) 35.000.000,- euró összegben. A hitel célja az AIRPORT CITY Logisztikai Park vételárának refinanszírozása. Az üzletresz adásvételi tranzakció a függő feltételek teljesülését és a végleges adásvételi szerződés aláírását követően 2022. január 27-én sikeresen lezárult.

A Park West lakófejlesztés első fázisa - amely szintén a XIII. kerületben található - 2021. év végén elkészült, a társasház és lakások átadása folyamatban van, a 229 lakásból mindössze egy lakás vár még értékesítésre.

4.1.1. A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve

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

4.1.2. A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”).

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

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

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

³ A Hitelminősítő B+ minősítése a minősített entitás gyenge képességét jelzi a hosszútávú kötelezettségei teljesítésére, a stabil (Stable) minősítés értelmében kedvezőtlen gazdasági környezet vagy változó körülmények esetén a minősített entitás képes a kockázatok ellensúlyozására. A B+ minősítés szerint a minősített entitás képessége a rövid távú pénzügyi kötelezettségei teljesítésére mérsékelttől alacsonyig terjed, hitelkockázata pedig mérsékelttől magasig terjedő kockázatú. A minősítések részletes leírása megtalálható a Hitelminősítő hivatalos weboldalán.

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

A Kibocsátó székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.

A Kibocsátó jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság

A Kibocsátó cégbírósági bejegyzésének országa: Magyarország

A Kibocsátó működésére irányadó jog: magyar

A Kibocsátó telefonszáma: +36-1-451-4760

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

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

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

4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin, a továbbiakban Hitelminősítő) első alkalommal 2019-ben végezte el a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz BB/stable, míg az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához BBB- minősítést rendelt⁴. A Hitelminősítő 2020. áprilisban, a COVID-19 járvány tetőzése és az emiatt megnövekedett gazdasági bizonytalanság közepette felülvizsgálta a Társaság hitelminősítését, melynek eredményeképpen a Kibocsátó minősítését a befektetési kategóriát jelentő B+/stable-re, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához rendelt minősítést a szintén befektetési kategóriát jelentő BB- minősítésre módosította⁵. A Hitelminősítő 2021.04.29-én az éves review keretében újabb felülvizsgálatot végzett, amely során a 2020-as minősítést megerősítette. A Hitelminősítő 2021. augusztus 3-án közzétette minősítés felülvizsgálatát, melyet a 2021. szeptember 20.-ai kötvénykibocsátásra tekintettel a Hitelminősítő felülvizsgált, melynek eredményét 2021. szeptember 16-án közzétette.

A 2021-ben megvalósuló NKP kötvénykibocsátásra tekintettel a Hitelminősítő felülvizsgálta a minősítést, melynek eredményét 2022. január 27-én közzétette. A Kibocsátó hitelminősítése B+, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósság vonatkozásában a hitelminősítés B+⁶.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra és az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságára vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://www.scoratings.com/#!search/research/detail/169937EN>⁷) és a Kibocsátó honlapján is, angol nyelven. Ezen minősítés független a jelen Kötvényprogramtól.

⁴ A Hitelminősítő BB minősítése a minősített entitás mérsékelt képességét jelzi a hosszútávú kötelezettségei teljesítésére, a Stable minősítés értelmében kedvezőtlen gazdasági környezet vagy változó körülmények esetén a minősített entitás képes a kockázatok ellensúlyozására. A Hitelminősítő BBB- minősítése szerint a minősített entitás alacsony kockázatát jelzi a kötelezettségei teljesítésére és képessége a rövid távú pénzügyi kötelezettségei teljesítésére megfelelő. A minősítések részletes leírása megtalálható a Hitelminősítő hivatalos weboldalán.

⁵ A Hitelminősítő B+ minősítése a minősített entitás gyenge képességét jelzi a hosszútávú kötelezettségei teljesítésére, a Stable minősítés értelmében kedvezőtlen gazdasági környezet vagy változó körülmények esetén a minősített entitás képes a kockázatok ellensúlyozására. A Hitelminősítő BB- minősítése szerint a minősített entitás mérsékelt képességét jelzi a kötelezettségei teljesítésére és képessége a rövid távú pénzügyi kötelezettségei teljesítésére megfelelő. A minősítések részletes leírása megtalálható a Hitelminősítő hivatalos weboldalán.

⁶ A Hitelminősítő B+ minősítése a minősített entitás gyenge képességét jelzi a hosszútávú kötelezettségei teljesítésére, amely kedvezőtlen gazdasági környezet vagy változó körülmények esetén gyengülhet. A B+ minősítés szerint a minősített entitás képessége a rövid távú pénzügyi kötelezettségei teljesítésére mérsékelttől alacsonyig terjed, hitelkockázata pedig mérsékelttől magasig terjedő kockázatú. A minősítések részletes leírása megtalálható a Hitelminősítő hivatalos weboldalán.

⁷ A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

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

Az utolsó pénzügyi év óta a Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében nem következett be lényeges változás.

4.1.8. A Kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása

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

A Kibocsátó a továbbiakban is aktív részese kíván lenni a hazai vállalati kötvénypiacnak.

5. Üzleti áttekintés⁸

5.1. Fő tevékenységek

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

- a) Főtevékenység: 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- b) További tevékenységi körök:
 - 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése
 - 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése
 - 4212 '08 Vasút építése
 - 4213 '08 Híd, alagút építése
 - 4311 '08 Bontás
 - 4312 '08 Építési terület előkészítése
 - 6420 '08 Vagyongazdálkodás (holding)
 - 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 - 6832 '08 Ingatlankezelés
 - 7010 '08 Üzletvezetés
 - 7021 '08 PR, kommunikáció
 - 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
 - 7111 '08 Építészmérnöki tevékenység
 - 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
 - 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység
 - 7312 '08 Média reklám
 - 8110 '08 Építményüzemeltetés
 - 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
 - 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

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

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

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

5.1.1.1. 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

⁸ Az Alaptájékoztatóban feltüntetett weboldalakon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

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

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

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

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

A fejlesztendő ingatlanok teljes körű tervezési munkálatait jellemzően a WING Csoport által tulajdonolt építésiroda, 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 fejlesztési munkáját segíti továbbá a résztulajdonában lévő ingatlanüzemeltető társasággal, a NEO Property Services Zrt.-vel (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.), valamint a 100%-os tulajdonú fővállalkozó társasággal, az Urban Construct Kft.-vel (székhely: 1095 Bp., Máriássy u. 7.) való együttműködés. A NEO Property Services Zrt. üzemelteti a Magyar Telekom Nyrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt 55.), a MOL Nyrt (székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.) ingatlan-portfóliójának jó része és számos egyéb ingatlan mellett a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlanokat is. A NEO Property Services az épületek energetikai, gépészeti rendszereinek tervezése, kiépítése kapcsán is hasznos tanácsokkal látja el az ingatlanfejlesztő csapatot. Az Urban Construct Kft. fővállalkozói feladatokat végez kizárólag a WING Csoport által értékesített ingatlanok tranzakció után esedékes építési munkálatai során.

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

A WING Csoport lengyelországi tagja, az ECHO Investment (<https://en.echo.com.pl/>) önállóan végzi Lengyelországra koncentráló, sikeres lakóingatlan- és irodaingatlan-fejlesztői tevékenységét. A cég irányítását végző Befektetési Bizottságban és a Felügyelőbizottságban dolgozó, magyarországi WING management tagok segítik és ellenőrzik az ECHO Investment munkáját, hogy az a WING Csoport érdekeivel összhangban fejlődjön.

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.

5.1.1.2. Ingatlanbefektetés

A WING Csoport történelmileg azzal a céllal kezdte meg tevékenységét, hogy ingatlanfejlesztéseket végezzen Magyarországon, elsősorban Budapesten. Bár ez a tevékenység volt a stratégia fókuszában, a Társaság mindig végzett befektetési és ingatlangazdálkodási tevékenységet is.

A befektetési tevékenység legfőbb célja, hogy a WING Csoport piaci erejére, ingatlan-tranzakciós, bérbeadási és ingatlangazdálkodási tapasztalatára építve az ingatlanakvizíciós lehetőségek egy bizonyos körét ragadja meg. Ezek olyan lehetőségek, melyek az intézményi befektetők számára túl kis méretűek, vagy túl bonyolultak, kihívásokkal terheltek, illetve a magyar befektetői kör számára túl nagy méretűek, vagy túl sok nemzetközi kapcsolódási ponttal rendelkeznek. A WING Csoport ezekben az ügyekben jellemzően partner nélkül pályázik az ingatlan megszerzésére, amihez a szükséges belső és külső pénzügyi, valamint humán erőforrásokat maga biztosítja.

Egyes esetekben azonban, az ügylet méretétől, illetve a résztvevő partnerek jellégétől és céljaitól meghatározottan felmerül a közös vállalkozás lehetősége. Ezekben az esetekben a WING Csoport célja a számára megfelelő tőkearányos megtérülés biztosítása érdekében az ingatlan-management, ügynöki és adminisztrációs feladatok kizárólagos ügyintézésének megszerzése. A WING Csoport sikeres együttműködési tapasztalatokról és eredményekről tud beszámolni mind a pénzügyi, mind az ingatlanszakmai társbefektetőkkel közösen végzett befektetési kapcsán.

Befektetési céllal a WING Csoport iroda, ipari és retail funkciójú ingatlanokat vizsgál meg. A vizsgált körbe beletartoznak olyan ingatlanok is, melyek egy funkcióváltás, felújítás, vagy (újra)fejlesztés után lehetnek ilyen funkció hordozói, valamint kivételes esetben az ilyen jellegű fejlesztések valamelyikére alkalmas telkek is. Ingatlanfejlesztési tapasztalataira alapozva a WING Csoport inkább a munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi, míg az egyszerűbb, klasszikus befektetési lehetőségeket inkább kerüli.

A befektetési céllal vásárolt ingatlanok a fejlesztés lezárulta után még esetleg értékesítésre váró ingatlanokkal együtt az ingatlangazdálkodási tevékenységet ellátó munkatársakhoz kerülnek. Szoros együttműködés jellemzi a fejlesztők és ingatlangazdák munkáját, hiszen a WING Csoport által fejlesztett és nem értékesített ingatlanok működtetésének első időszaka műszaki, garanciális kihívásokkal lehet terhelt, miközben a beköltözött bérlőkkel való kapcsolattartás mellett szükséges lehet az esetlegesen még szabadon lévő területek bérbeadásának kiemelt szintű elvégzése. A befektetési céllal vásárolt ingatlanok esetében talán még szorosabb együttműködésre van szükség, hiszen jellemzően az ingatlan-fejlesztő csapat kompetenciájába tartozó felújítás, újrapozicionálás, illetve intenzív újra-bérbeadás lesz a megvásárolt ingatlanok sorsa.

5.1.1.3 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 külön dedikált munkatársi körrel rendelkezik, mely terület legfőbb irányítási pozíciója a fejlesztési területeket felügyelő management tagokhoz tartozik. Ez az irányítási struktúra hivatott biztosítani, hogy az ingatlanok fejlesztésével és működtetésével, valamint bérbeadásával és bérlő kapcsolataival összefüggő információk minden esetben minden érintett munkatárs számára átadásra kerüljenek. A WING Csoport ezúton is igyekszik az ingatlanok világához sokrétűen kapcsolódó tevékenységeiben rejlő szinergiát maximálisan kihasználni.

Az ingatlangazdálkodási terület autonóm bérbeadási és műszaki munkája mellett teljes körűen felelős az általa kezelt ingatlanok teljes műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotnak megőrzéséért. Ebben a munkájában a NEO Property Services Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) kapcsolódó ingatlanüzemeltetési területeivel működik szorosan együtt. Az ingatlangazdálkodási terület egyrészt irányítja, másrészt ellenőrzi a NEO Property Services Zrt. munkatársainak a WING Csoport ingatlan-portfólióján végzett munkáját.

2017-ben megkezdte a befektetéskezelési tevékenység végzését a WING Csoport által létrehozott társaság, a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt., mely elsődleges célja, hogy cégcsoporton belüli, valamint független befektetők bevonásával ingatlanalapokat hozzon létre és kezeljen. Az alapkezelő jelenleg összesen tizennégy ingatlan alapot kezel: Gladiátor I-III, Gladiátor V-VII., Living I-V, Aurora és Sky I-II. alapok.

5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése

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

5.1.3. Főbb piacok, amelyeken a Kibocsátó verseng

A WING Csoport legfontosabb piaci az irodapiac, az ipari ingatlanok piaca, a kereskedelmi ingatlanok piaca, szálloda ingatlanok piaca, illetve a lakóingatlanok piaca.

5.1.3.1. 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.

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.⁹ 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 a COVID-19 világjárvány utáni 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.

⁹ IFK-DTZ elemzés, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20130510/ifk-magyarorszag-elso-lesz-a-listan-183760>

A budapesti irodapiac a 2006-tól induló és 2010-ben kipukkant buborék előtt organikusan, az előbérletekkel igazolt kereslet bővülésével többnyire összhangban növekedett. 2006-tól azonban megnövekedett a teljesen spekulatív és/vagy piacilag rossz koncepciójú fejlesztések aránya, ami aztán a 2008-as pénzügyi válság megérkezéssel mélyrepülésbe küldte az irodapiacot. A spekulatív, túlzó kínálat mellett összeomlott a keresleti oldal. Ezt azonban nem szabad a budapesti irodapiac történetének lezárásaként értelmezni. A válság elmúlásával újraéledtek 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 majd 2019. negyedik negyedévében elérte az 5,6%-os mélypontját.⁶ Az irodakihasználtsági mutató javulása mellett, ezzel párhuzamosan az új ingatlanok iránti kereslet is folyamatos, ami hozzájárult a korábban túlkínálatos piac egészséges növekedési pályára való állításához. A 2020-as irodapiaci adatok már tükrözték a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat, melynek hatására az irodapiaci kereslet csökkenést mutatott és az üresedési ráta 9,1%-ra nőtt.¹⁰

2021. második negyedévében a hazai gazdasági aktivitás felélénkült, ami kedvezően hathat a munkaerőpiac visszarendeződésére és a vállalatok létszámbővítési terveire hosszú távon. Ugyanakkor 2021. végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,2%-ra emelkedett, ami 0,1 százalékpontos negyedéves illetve éves emelkedést jelent, amit a lecsökkent bérleti kereslet és az újonnan elkészült épületek piacra kerülése együttesen eredményezett.¹¹ Az irodapiaci kilátásokat valamelyest árnyalja, hogy a távmunkában dolgozók aránya a járványgörbével párhuzamosan hullámzott az elmúlt évben, de 2021 nyarán továbbra is magasabban alakult, mint 2019-ben.¹² A távmunkában otthonról dolgozók arányának visszatérése a 2019-es szintekre nem várható a jövőben.

A teljes budapesti modern irodaállomány 2021. negyedik negyedévé végén 3,96 millió m²-t tett ki, melyen belül 3,3 millió m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 654 ezer m² saját tulajdonú iroda található. 2021-ben több már építés alatt levő projekt tervezett átadása a következő évre halasztódott, ezért összességében kevés új fejlesztés került átadásra, összesen 44.500 m².¹³ 2022-ben ugyanakkor ismét rekordszint állhat elő, a következő két évben ugyanis 11%-os állománybővülést vetítenek előre az épülő irodaprojektek. Ugyanakkor számolni kell azzal, hogy az előbérletek korlátozottsága és az építkezési költségek, kapacitások szűk keresztmetszete a spekulatív projektek átadásának további csúsztatását fogják okozni.

Az irodák iránti kereslet a Covid-19 vírus megjelenése óta eltelt két évben alacsony szintre esett vissza. A **bruttó kereslet** 2021. negyedik negyedévében 112.280 m²-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 38%-os, az előző év azonos időszakához mérten pedig 30%-os növekedést jelent. Összességében 2021-ben a kereslet elérte a 365 780 m²-t, ami a fellendülés jeleit mutatja, 8,5%-os növekedéssel az előző évhez képest, azonban így is elmarad a 2018-2019-es évek eredményeihez képest legalább 30-40%-kal. A bérbeadott irodaállomány változásával mért nettó piaci felszívás 2021. negyedik negyedévé során negatív tartományba került, összesítve 3.630 m²-rel csökkent a teljes elfoglalt állomány mérete. Az üresedési ráta 2021-ben 9,18% volt, ami minimális változást jelent a 2020-ban mért 9,12%-hoz képest. Az eredmények továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot, ugyanakkor bizakodásra ad okot az enyhén emelkedő éves bruttó kereslet, a tranzakciók számának növekedése és az üresedési ráta stagnálása.¹⁴

Az átlagos irodabérleti díj 2021-ben továbbra sem csökkent, de az üres területek várható növekedése egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak szintjére. Ugyanakkor a piaci szakemberek többsége arra számít, hogy egy esetleges bérleti díjcsökkenés elsősorban a gyengébb minőséget és szolgáltatásokat nyújtó, régebbi ingatlanokat érintheti. A Colliers várakozásai szerint a bérleti díjak (headline rent) stabilak maradnak az elkövetkezendő időszakban, azonban az emelkedő fit-out hozzájárulás és az egyre növekvő bérleti díj mentes időszak miatt (jelenleg: 5-8 hónap) az effektív bérleti díjak csökkenő tendenciát mutatnak.¹⁵

Mindezekon túlmenően van azonban egy tényező, amely minden körülmények (még válság alatt is) indokolja az A kategóriás irodaállomány folyamatos megújulását: ez pedig a képzett munkaerő egyre szűkösebb erőforrássá válása. Ez két következménnyel jár: a cégeknek a versenytársaihoz képest egyre vonzóbb munkakörnyezetet kell biztosítani, a meglévő 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 irodaterület kialakításának. A pandémia hosszú távú hatása erősen kérdéses. A home office részben kényszerű terjedése az irodaigények csökkenése, míg kooperációs és koordinációs szükségletek miatt is fenntartandó irodai jelenléthez kapcsolódó nagyobb távolságtartás, a modern légtechnika iránti igény az irodaterületek méretének csökkenése ellen és minőségének további emelkedése irányába mutatnak.

Az irodapiac várhatóan még hosszú távon is extenzív növekedés előtt áll. Amennyiben pedig a 4,5 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, újrafelépítése.

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

¹⁰ BRF: Irodapiac 2020Q4

¹¹ BRF Budapesti Irodapiaci Jelentés 2021Q4

¹² KSH: Felértékelődött a távmunka a Covid19 árnyékában

¹³ BRF Budapesti Irodapiaci Jelentés 2021Q4

¹⁴ <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220121/teljesen-kiszaradt-a-budapesti-irodapiac-522291>

¹⁵ Colliers: Budapesti Irodapiac (2021H1)

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.

5.1.3.2 Az ipari ingatlanok piaca

A WING Csoport második legfőbb célpiaca az ipari/logisztikai ingatlanok piaca. Ezen piac működése, növekedése és bérloinek viselkedése szorosan összefügg a magyarországi ipari termelés alakulásával és a 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 bérlok igényei által dominált, rövid távú és rendkívüli ár-érzékenységgű piaci szegmensről 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 elmúlt években tapasztalt kereslet minimális új fejlesztéssel találkozott, ami a bérleti díjak növekedésének megindulását eredményezte. A bérleti díjak növekedését gyorsítja az a tény, hogy a nagy, egybefüggő területek gyakorlatilag elfogytak. A bérleti díjak emelkedésének lehetősége és a magas befektetői hozamszint vonzó befektetési célponttá tette az ipari/logisztikai ingatlanok piacát, amelyet a vírushelyzet tovább növelt. A pandémia okozta átrendeződés közvetlen hatásaként látható, hogy a logisztikai terület igények folyamatosan nőnek, így összességében kijelenthető, hogy az ipari/logisztikai szektor a 2020-as gazdasági változások relatív a nyertese lett.

2020-as rekordév után folytatódott az ipari-logisztikai szegmens szárnyalása: 2021-ben 935.000 négyzetméternyi logisztikai területet adtak át, melynek 57%-a, vagyis mintegy 540.000 négyzetméter Közép-Magyarországon valósult meg. 2021-ben 114%-kal emelkedett a logisztikai ingatlanok iránti kereslet Budapesten a 2019-es szinthez képest.¹⁶ Az ipari ingatlanok piacán 2021. negyedik negyedévében 32 bérleti szerződést rögzített a Budapest Research Forum, 7.450 négyzetméteres átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül öt mérete meghaladta a 10.000 négyzetmétert. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'bigbox' logisztikai parkokban kötött, míg a városilogisztikai állomány csupán három megállapodást regisztrált a negyedév során. A negyedévben a teljes budapesti ipari ingatlan állomány 2,73 millió m²-re nőtt. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2022-ben 1,098 millió négyzetméternyi ipari ingatlanterület várható országszerte, amiből 534 ezer négyzetméter Közép-Magyarországon épülhet fel.¹⁷

Az üresedési ráta 2021 negyedik negyedévének végén 3,17%-on állt, ami 0,3 százalékponttal alacsonyabb az előző negyedévben mért értéknél és 1,2 százalékponttal magasabb egy évvel korábban mért értéknél.¹⁸ Előretekintve, a kínálatiány enyhülésével, nagyobb területek azonnali rendelkezésre állásával, középtávon nem zárható ki korrekció a bérleti díjakban. Más szempontból viszont a kínálat bővülése versenyképesebbé teszi hazánkat a regionális, nemzetközi bérlok logisztikai tenderein, ami addicionális keresletet jelent és a bérleti díjak csökkenése ellen hat.

Az általános fejlesztői aktivitás a vírushelyzet miatt a BTS, illetve a félig spekulatív fejlesztési lehetőségek irányába tolódott. A fejlesztésekben átlagosan egy negyedéves késések várhatók a vírust megelőző időszakhoz képest. Összességében elmondható, hogy az ipari ingatlanok piaca továbbra is a bérbeadóknak kedvez, melynek fő oka a tartósan alacsony üresedési ráta és a folyamatosan magas kereslet.

A befektetői piacon az ipari ingatlanok iránti egyre nagyobb érdeklődés tapasztalható a piac pozitív teljesítményének köszönhetően.

5.1.3.3. A kiskereskedelmi (retail) ingatlanok piaca

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

A kiskereskedelmi forgalom 2014. óta folyamatosan növekvő tendenciát mutatott. A kiskereskedelmi üzletek forgalmának 2019-ben tapasztalt 6%-os bővülését követően 2020-ban a Magyarországon is megjelenő koronavírus-járvány miatt bevezetett kijárási korlátozások hatására a forgalom volumene 0,2%-kal mérséklődött. Az összesített forgalom visszaesésének ellenére az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem volumene 2020-ban növekedést mutatott (+3%).

¹⁶ CBRE: Real Estate Market Outlook 2022, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220127/nincs-megallas-tobb-mint-1-millio-negyzetmeter-omlik-iden-a-raktarpiacra-522973>

¹⁷ BRF: Ipari Piaci Körkép 2021Q4

¹⁸ BRF: Ipari Piaci Körkép 2021Q4

2021 első félévében a reálkeresetek növekedéséhez és a fogyasztói bizalmi indikátor javulásához képest a kiskereskedelmi forgalom visszafogottan teljesített, amit a szolgáltatások második negyedévtől tapasztalt élénkülése kompenzált fogyasztási oldalon. 2021-ben a kiskereskedelem forgalmának volumene 3,5%-kal haladta meg az előző évit. Az értékesítés volumene az év folyamán az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 2,2, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 4,9, az üzemanyag-kiskereskedelemben 4,9%-kal nőtt¹⁹.

Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47%-a raktáráruházzal (például hipermarket, barkácsáruházzal), 35% bevásárlóközpont, 18% pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31%) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17%-a.²⁰ A kiskereskedelmi üzlettypusok többsége erősen kitett a járványnak: a fizikai vásárlások a járvány kitörését követő hónapban (2020 április) 73%-kal estek vissza, majd 2021 áprilisában már 163%-ra nőttek.²¹ A korlátozások fokozatos feloldásával a bevásárlóközpontok látogatóinak száma jelentősen nőtt a második negyedévben, azonban a 2019-es szinttől még jelentősen elmaradt. 2021. szeptemberében 10 év után új bevásárlóközpont nyílt Budapesten (Etele Pláza).

A korlátozások és a lecsökkent látogatószám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országsszerte és valamennyi ingatlantypus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte. A bérlők és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal – a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel – kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkedvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. A retail szektor jelenleg felújítási trendet él át. A szektor szereplői főleg az átalakulásokkal reagálhatnak a változó vásárlói igényekre, így sok bevásárlóközpontban indult el az újrapozicionálás, illetve felújítás (pl. Köki, Campona, GoBuda)²².

Az online kiskereskedelem dinamikus bővülése folytatódott 2021-ben is: a KSH adatai alapján, a csomagküldő és internetes értékesítési csatornák részaránya a kiskereskedelmi forgalmon belül a 2019-ben mért 6,2%-ról 2020-ban 8,6%-ra, a 2021 végére 10%-ra nőtt Magyarországon.²³

5.1.3.4 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.

2014-től érezhető a fellendülés a szállodák működésében. Mind az átlagos napi szobaárak (ADR), mind a kiadható szobára eső bevétel (RevPAR) mutatója folyamatos emelkedést mutatott az elmúlt években. 2019-ben továbbra is a magyar fővárosban volt a legmagasabb az átlagos szobaár (146 EUR) Bécs után, ennek ellenére a szállodák átlagosan 75%-os kihasználtsággal működtek.

A koronavírus-járvány miatt bevezetett egészségvédelmi intézkedések következtében a turizmusban jelentős visszaesés tapasztalható. A globális turizmus kilátásai továbbra is kedvezőtlenek, amit a repülőjáratok számának alacsonyabb szinten történő stabilizálódása is alátámaszt. Az idegenforgalom kilábalása lehet a leglassabb a nemzetgazdasági ágazatok között.

A belföldi turizmus 2021-es számai szinte minden tekintetben jelentősen meghaladták a 2020-as eredményeket. 2019-hez képest számos tekintetben van még elmaradás, de egyes mutatók megközelítik, vagy elérik a két évvel ezelőttiakat. 2021-ben a szálláshelyeken 9,4 millió vendéget és összesen 28,8 millió vendégéjszakát regisztráltak: a vendégek háromnegyede belföldről érkezett. A kereskedelmi szálláshelyek összes bruttó árbevétele folyó áron 24%-kal nőtt 2020-hoz képest, és 290 milliárd forintot tett ki.²⁴ Az átlagos kapacitás-kihasználtság 18-ról 23 százalékra emelkedett 2021-re, a szállodákban (30%), ezen belül is a három- (29%) és négycsillagos egységekben (33%) volt a legmagasabb. Budapest 2021-ben az országos szintnél jóval jelentősebb mértékű növekedést könyvelhetett el: az 5,6 millió vendégéjszaka 49 százalékkal több a 2020-as értéknél, viszont még mindig elmarad a 2019-es számtól. A foglaltsági mutatók is kedvezően változtak, az előző évi 18 százalékról 27 százalékra nőtt a szobakapacitás-kihasználtság a fővárosban 2021-ben.²⁵

Szobaárak tekintetében 2021. júniusi adatok alapján a bruttó szobaárak 2019-es időszakhoz képest országos szinten 11,4%-kal emelkedtek. Ez utóbbi oka, hogy a szállodák jelentős része a lecsökkent kereslet, vagy egyéb okok miatt üzemszünetet tartott, vagy bezárásra került sor. A működő hotelek viszont áremeléssel igyekeztek bevételüket növelni, mivel a járványidőszakban a csökkenő ár sem generál addicionális keresletet. A 2021-ben 1.440 szoba átadására került sor 10 szállodában, ami 12%-os növekedést jelent a 2020-as adatokhoz képest. 2022-ben az ismert tervek alapján további 2.700 új szoba és 23 szálloda átadására kerülhet sor.²⁶

¹⁹ KSH Kiskereskedelem Gyorstájékoztató 2021. december

²⁰ MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2019

²¹ CBRE: Real Estate Market Outlook 2022, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220127/nincs-megallas-tobb-mint-1-millio-negyzetmeter-omlik-iden-a-raktarpiacra-522973>

²² CBRE: Real Estate Market Outlook 2022, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220127/nincs-megallas-tobb-mint-1-millio-negyzetmeter-omlik-iden-a-raktarpiacra-522973>

²³ KSH Kiskereskedelem Gyorstájékoztató 2021. december

²⁴ KSH (2021): Gyorstájékoztató, Kereskedelmi szálláshelyek forgalma, 2021. augusztus

²⁵ Turizmus.com (2022): NTA: Jelentősen javultak 2021-ben a hazai turisztikai adatok

²⁶ MSZÉSZ (2021): A hazai és nemzetközi szállodaiipar teljesítményéről

A szakértők 2023-2024-re teszik a turizmus forgalmának visszarendeződését a 2019-es szintekre. A szakértői vélemények alapján a szabadidős célú turizmus hamarabb fog visszarendeződni mint az üzleti célú. Magyarországon és Budapesten is a szabadidős célú turizmus volt inkább jellemző. Mindezek tükrében 2022–23-ban Budapesten jó potenciál mutatkozik a turisztikai forgalom visszaemelkedésére.²⁷

5.1.3.5. Lakás piac

A már megismert célpiacokon túl a WING Csoport mindig nyitott az új lehetőségekre, amennyiben azok megfelelő potenciállal rendelkeznek. A lakás piacon 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 lakás piac 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.

2021-ben a hazai lakás piac jelentős élénküléssel indult. Az elmúlt egy év során mintegy 8.600 újépítésű lakást vásároltak meg Budapesten, ami rekord értéket jelent az elmúlt 6 évre visszatekintve. Ugyanakkor kérdéses, hogy rövidtávon a fokozódó infláció, az emelkedő kamatlábak, az ukrajnai háború, hosszabb távon pedig a családtámogatási rendszer alakulása, a 27%-os áfa visszatérése milyen hatással lesz a piac alakulására.²⁸ A lakásárak tovább emelkedtek az év során: az új építésű lakások fájlagos átlagára Budapesten 14,5%-kal nőtt éves szinten 2020-hoz képest.

Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2021. első hónapjaiban az induló új otthonteremtési támogatások hatására jelentősen élénkült a lakás piaci kereslet. A kereslet az év eleji kiugrást követően összességében mérséklődött a későbbi hónapokban, 2021. szeptemberben az eladó házak iránti kereslet 36%-kal, az eladó lakások iránti kereslet pedig 32%-kal csökkent éves összehasonlításban.

2021-ben Budapesten 7 038 lakást vettek használatba, 11%-kal többet, mint 2020-ban, minden egyéb településkategóriában jelentősen csökkent a használatba vett lakások száma: a megyei jogú városokban 47, a többi városban 33, a községekben 45%-kal. A 2021-től ismételt bevezetett kedvezményes, 5%-os lakásáfa pozitív hatása már látszik: az építendő lakások száma az építési engedélyek alapján 33%-kal volt magasabb, mint egy évvel korábban országos szinten: Budapesten 14%-kal csökkent, a vidéki megye jogú városokban 35%-kal, a többi városban 58%-kal, a községekben pedig 55%-kal nőtt az új építési engedélyek száma.²⁹

A kedvező keresleti feltételekkel párhuzamosan a lakás piaci kínálat egyre erőteljesebben reagál az új lakások iránti kereslet tartós élénkülésére, így a lakásépítések érdemi bővülése figyelhető meg a hazai lakás piacon. A hazai lakás piac 2013. évi mélypontját követően a lakásépítések felfutása tapasztalható. Azóta az újonnan épült lakások egyre dinamikusabb bővülése látható. Az új lakásépítések száma azonban továbbra is elmarad a 2000-es években elindult lakás piaci 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.³⁰

Magyarországon 28,2 ezer új lakást adtak át 2020-ban³¹, ami jelentős, 34%-os növekedés a 2019-es adathoz képest. 2021-ben az első negyedév átadásai éves alapon még jelentősen, 28,9%-kal bővültek, a második és harmadik negyedévekben ugyanakkor már rendre 6,9 és 31,9%-kal csökkent az elkészült új építésű lakások száma. A vállalkozók által építtetett új lakások száma vidéken is bővült még az első negyedévben, mintegy 7,1%-kal, a természetes személyek által vidéken építtetett új lakóingatlanok (többnyire családi házak) száma ugyanakkor már érdemben, 13,6%-kal csökkent. A beruházók, mintegy 6.107 lakást kínáltak megvételre 2021. év végén, amely az épülő és tervezett lakásállomány 20,6%-a. Ez az arány 0,6%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.³²

A fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új társasházi lakások száma a mélypontját 2020. negyedik negyedévében érte el mintegy 12,2 ezer lakással. A kedvezményes, 5%-os lakásáfa 2021-től érvényes ismételt bevezetésének hatására a 2021-es év első félévében bővült a fővárosi társasházi lakásfejlesztési aktivitás.³³ Ugyanakkor 2021. év végén az egy évvel ezelőtti helyzethez képest kevesebb projekt volt a megvalósítás különböző szakaszaiban (-10,6%), az épülő és tervezett lakások száma 2 041 darabbal csökkent (-6,4%). 2021 negyedik negyedévben 46 új projekt indult, ez a 2020 IV. negyedévben indult 25 projekthez képest 84 %-os növekedés.³⁴

²⁷ MNB (2021): Kereskedelmi ingatlan-piaci jelentés

²⁸ Portfolio (2022): Elképesztő áremelkedés a budapesti új lakások piacán – Újabb rekordot döntött meg az átlagár

²⁹ KSH (2022): Gyorstájékoztató. Lakásépítések, építési engedélyek, 2021. I-IV. negyedév

³⁰ MNB (2018): Lakás piaci jelentés

³¹ KSH (2021): Az épített lakások évkezdettől kumulált adatai megyei és régió szerint

³² KSH (2022): Gyorstájékoztató. Lakásépítések, építési engedélyek, 2021. I-IV. negyedév

³³ Portfolio (2021): Így vásárolunk új lakást - Sokan már a tervasztalon lecsapnak leendő otthonukra

³⁴ Otthon Centrum (2022): Újlakás piaci körkép 2021. IV. negyedév

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

Ingyatlanfejlesztési 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 hátterű, profi versenytárs hagyta el a WING Csoport piacait. Ezek mellett ugyanakkor sok kisebb magyar vállalkozás szüntette be tevékenységét részben hasonló okokból, részben forrásai elapadása miatt. Köszönhetően tőkeerejének, szakértelmének, kitartó erőfeszítéseinek és a banki hitelezőivel megőrzött kiváló kapcsolatainak, a WING Csoport a válság évei során is, bár visszafogott tempóban, de sikeresen tudta folytatni alaptevékenységeit. 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. 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 legújabb versenytárs a HelloParks (HelloParks Management Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.), amely a hazai és nemzetközi iroda-, kereskedelmi és lakóingatlanfejlesztésben évtizedes tapasztalattal rendelkező Futureal vállalatcsoport (Futureal Belváros Kft., székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.) tagja. A társaság széles körű szolgáltatásokat tervez nyújtani a telekfejlesztéstől kezdve az épületkivitelezésen át a létesítményfenntartásig jelenleg három helyszínen, Budapest agglomerációjában.

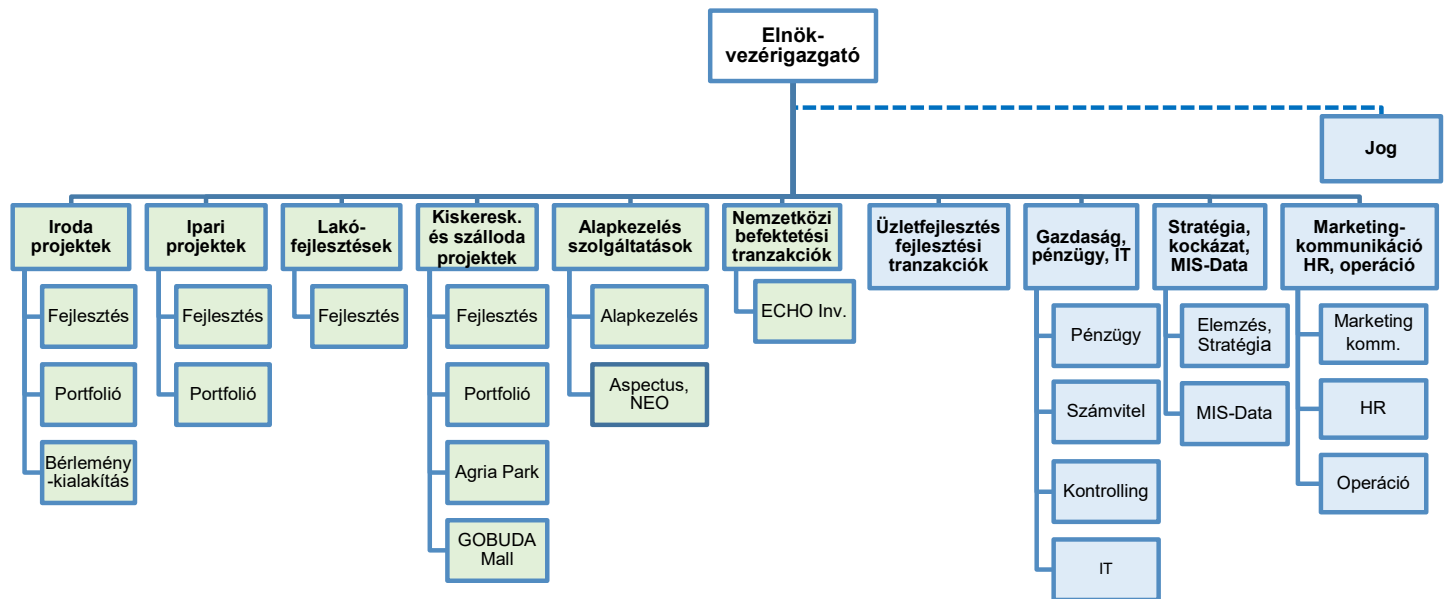
A Kibocsátó megítélése szerint a WING Csoport az egyik jelentős szereplője a budapesti iroda-ingatlanfejlesztési piacnak. A Kibocsátó jellemzően minden évben rendelkezik legalább egy olyan projekttel, amely a budapesti ingatlanpiac tekintetében jelentős méretűnek tekinthető. 2017-ben ilyen projekt volt az Ericsson székház és az Ibis Styles Airport hotel átadása, 2018-ban a Siemens - irodaház Campus (1143 Budapest, Gizella út 39-57) megvásárlása, vagy a Telekom székház befejezése, 2019-ben pedig a Infopark B, C, I jelű épületeinek és a „Szerémi” irodaházak megvásárlása, majd újrapozicionálása és bérbeadása. A Kibocsátó 2020-ban átadta a Siemens-evosoft székházat és elkezdte a IX. kerületben a Liberty irodaház fejlesztését, amely 2022-ben folytatódik és a tervek szerint 2023-ban átadásra kerül. Ezzel párhuzamosan megkezdődött a Liget Center és Auditorium épületek műemléki felújításának előkészítése is.

Ingyatlanbefektetési piac

Az ingatlanbefektetési piac természetéből fogva, azaz alacsony belépési korlátai miatt, folyamatosan nyitva áll új szereplők belépésére, illetve a régiek újraaktivizálására. Az elmúlt években a magyar állam az MNV Zrt-n (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) és az MNB-n keresztül aktív szereplője lett ennek a piacnak. A legnagyobb magyar ingatlanalapok (Erste, OTP, Diófa) szintén komoly befektetési munkát tudhatnak hátuk mögött. Velük ellentétben a külföldi befektetők kör még csak részben tudta aktivizálni magát. A WING Csoport maga is ilyen külföldi befektetőkkel alkotott közös vállalkozásban hajtott végre az elmúlt évek egyik legnagyobb piaci tranzakcióját 2015-ben. A Morgan Stanley Csoport mellett eddig a Lone Star Csoport és az ipari piac kapcsán már bemutatott Prologis Csoport hajtott végre ilyen jellegű befektetéseket.

6. Szervezeti felépítés

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



6.1. A Kibocsátó vállalatcsoportjának és a Kibocsátó vállalatcsoporton belüli pozíciójának bemutatása

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

A Kibocsátó a Tulajdonosi Csoport ingatlan-befektetésekért és -fejlesztésekért felelős tagja. A WING Csoport felépítését a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában, a jelen Alaptájékoztató mellékletét képező ábra mutatja be. A Kibocsátó és a Leányvállalatok is magyarországi bejegyzésű társaságok.

6.2. A Kibocsátó érdekeltségei

A Kibocsátó a WING Csoporton belüli az alábbi szervezetektől függ:

Nincs ilyen szervezet.

A Kibocsátó az alábbi Leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel (2022.05.03.-ei adat):

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Andrássy Palota Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Airport City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100
Airport Coty Phase B Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100
Aspectus Architect Zrt.	építésmérnöki tevékenység	Magyarország	92,25
Aurora Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
AKKO Invest Nyrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	30,10
BCE Universitas Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00
BULWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
C.3.I Management Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00
CS36 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
East Gate Business Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Ecoserwing Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Ecotrans Ingatlan Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Euréka Park Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.	alapkezelés	Magyarország	100,00
Gladiátor II. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gladiátor III. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gladiátor V. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gladiátor VII. Ingatlan Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00
Könyvespark Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING III. Ingatlanfejlesztő Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING-Service Kft.	Építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Logiwin Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Magnum Hungaria Invest Építőipari és Szolgáltató Kft.			
Manhattan Development Global Építőipari és Szolgáltató Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Máriássy Ház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Medius Tours Kft	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
MEVINVEST Vagyongazdálkodó Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
MOM-Park MFC Kft."v.a."	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
PW3 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
PROWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
RPORT COURT Kft	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Skylight City Kft. v.a.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Sky I. Magántőke Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	
Sky II. Magántőke Alap	ingatlan forgalmazás	Magyarország	
Sopianae-Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Arrabona Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Honvéd Irodaház Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Liget Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Quattro Kft. v.a.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TCW Zrt.	üzletviteli tanácsadás	Magyarország	100,00
TSZ Development Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TSZ Portfólió Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00
V45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WEU-Invest Kft. v.a.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Winasset Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Wincenter Europe Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Windevelop Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Windirect Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winersz-Ing Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WING IHC Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Wing Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	96,03
Wingeurope Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Wingline Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Wingprop Zrt.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Wingreal Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Wingserve Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
Winhun Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winmega Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winpark Projekt Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winszerim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Winszim Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINTSZ Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Wipnorg Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Éta Kft. v.a.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Média Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPROPA Center Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPROP-Invest Kft. v.a.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Port Kft.	szálloda üzemeltetés	Magyarország	100,00
WPR Quartus Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Yorven EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	51,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	92,82
Echo Investment S.A.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	66,00
Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Belchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Babka Tower	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Galaxy Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt CS Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Bowen Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
RPGZ IX Sp. z.o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pure Systems Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Face2Face Stranraer Sp.z.o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 So. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Villea Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Doxent Investments Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Gosford Investments Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Gleann Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Perth Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Babka Tower – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. k.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o.Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Potton Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
React - Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Shanklin Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Strood Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Rosehill Investments Sp.z.o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett kisebbségi tulajdon
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Plac Unil City Space – GP SP.z.o.o.Sp.k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o.Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Beethovena - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 146 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
R4R Poland Sp.z.o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett kisebbségi tulajdon
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Belchatow – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Park Postepu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKR Echo Invest SA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKR Echo Investment sp.z.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom SA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Consulting sp.z o.o	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom sp.z o.o	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Altona Investments sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom RW sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Holding sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Asset Management sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Buczynska 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	2022.05.03.
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Fin sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
AD Management sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

A Kibocsátó egyéb társaságokban nem rendelkezik részesedéssel.

7. Trendek

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

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

Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése

Az Alaptájékoztató jelen pontja nyilvános piaci információk, elsősorban, a KSH legújabb adatai, valamint a WING Csoport saját becsléseinek felhasználásával készült.

Építési telekpiac: áremelkedés

A lakásépítési támogatások hatására 2021-ben nagymértékben megnőtt az építési telkek iránti kereslet. Ennek következményeként közel 57%-os telekérték-emelkedés történt. A folyamatosan csökkenő telekkínálat még inkább ösztönzi a telekvásárlás előtt állókat. A folyamatot még inkább erősíti a kedvezményes 5%-os lakásépítési áfa, amely abban az esetben érvényes, ha 2022 végéig építési engedélyt szerzett, vagy egyszerű bejelentéssel épülő ingatlanról beszélünk.

Lakáspiac: folytatódó áremelkedés

2021 során folytatódott a hazai lakáspiac szárnyalása, ami a lakások dinamikus emelkedése mellett az adásvételek számának növekedésében is megmutatkozott. Az MNB lakásárindexe alapján 2021-re megduplázódtak az ingatlanárak a 2008-as adatokhoz képest. A megugró infláció és az emelkedő kamatkörnyezet következtében szűkül a hitelfelvétel lehetősége, ami csökkentő hatást gyakorolhat a keresletre. A szűk kínálatot okozó, továbbra fennálló tényezők továbbra is a szakemberhiány, az alapanyagáremelkedés, mely további lakásár emelkedéshez vezethet.

Irodapiac: pozitív kilátások

Az ingatlanbefektetési piac továbbra is jelentős marad, annak ellenére, hogy korábbi előrejelzések és a megváltozott, hibrid munkatrendek nem ezt támogatták. A várakozásokkal szemben növekedtek a bérleti díjak és az üresedési ráták csökkentek. Folyamatos a bérlői kereslet, illetve a kiemelt befektetési lehetőségek iránti érdeklődés. Az elmúlt időszak hozamcsökkenési tendenciája várhatóan fennmarad a következő időszakban is. A jelenlegi 5,0-5,25%-os prime irodai hozamok mellett rendkívül kedvező befektetések az irodapiaci termékek. A Colliers elemzései szerint az iroda iránti kereslet visszafogott módon emelkedő tendenciát fog mutatni, annak ellenére, hogy az üresedési ráta növekedésére számítanak. A jövőben nem elhanyagolható tényező lesz a minél inkább hatékonyabb, zöldebb és rugalmasabb irodater. Mindemellett átformálódhat a bérlő és a bérbeadó közötti viszony, egy sokkal rugalmasabb felállás várható a jövőre nézve.

Retail-piac: növekvő forgalom

A retail szektor, legfőképpen a bevásárlóközpontok a járvány miatti lezárások alatt és az azt követő időszakban is kihívásokkal néztek szembe. Előtérbe kerültek a nyitott, szabadtéri bevásárló parkok. A járványhelyzet érezhetően csökkentette a kiskereskedelmi forgalmat. Magyarországon a kiskereskedelmi üzletek száma évről évre csökkenő tendenciát mutat, ugyanakkor 2021-ben a kiskereskedelmi forgalom éves volumene 3,5%-kal meghaladta a 2020. évi szintet..

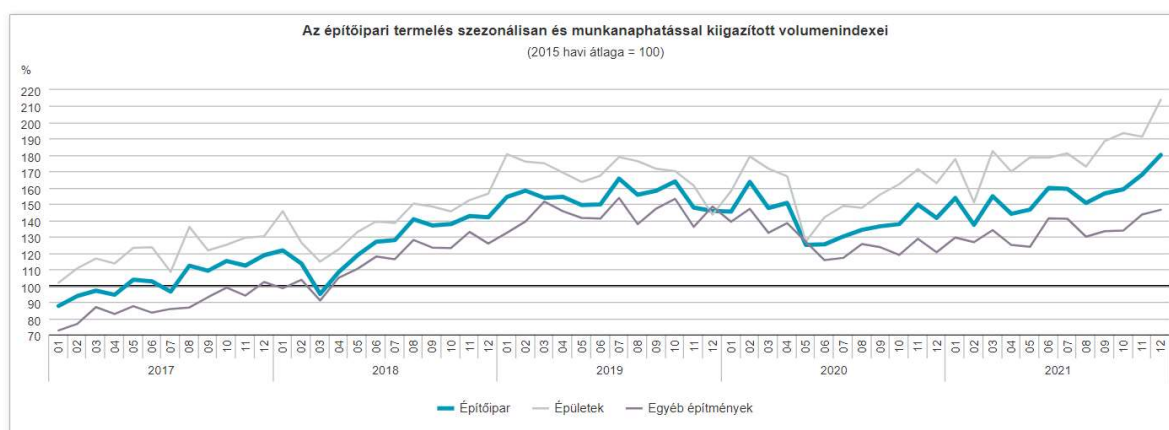
Logisztikai ingatlanpiac: növekvő tendencia

A 2021-ben és 2022-ben az adásvételitranzakciók nagyon kedvező hozamelvárások mellett valósultak meg. Ugyan az ipari szegmens beruházási volumene elmarad az irodapiacitól, de egyre erősebb a kereslet, mellyel a fejlesztések próbálnak lépést tartani. Az ipari ingatlanok esetében csökkenő üresedési rátával és emelkedő bérleti díjakkal néznek szembe a befektetők. Az e-kereskedelem növekvő térnyerésével a logisztikai ingatlanok iránt egyre magasabb a kereslet, ezt alátámasztja az évről évre átlagosan 5%-os magyarországi csomagküldő és internetes kereskedelmi forgalomnövekedés.

Az ingatlanfejlesztési tevékenység

Az építőipari termelés alakulása

2021 decemberében az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 29,0%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. Mindkét építményfőcsoport termelése nőtt: az épületeké 32,7%-kal, az egyéb építményeké 24,8%-kal. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 7,2%-kal magasabb az előző havihoz mérten.



Forrás: KSH Gyorstájékoztató, Építőipar, 2021. december

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

Az ingatlanbefektetések alakulása

A Colliers 2021-re vonatkozó befektetési jelentése alapján a 2021-ben a tranzakciós aktivitás a kereskedelmi ingatlanpiacon igen erős volt, elérte az 1,2 milliárd eurót, ami 20%-os növekedést jelent a befektetői aktivitásban 2020-hoz képest.

Mind a hazai befektetési alapok, mind a hazai piaci szereplők erős kereslete, továbbá a kedvező finanszírozási feltételek, kiemelve a Magyar Nemzeti Bank által indított kötvényprogramot, hozzájárultak a befektetési piac erős fundamentumaihoz.

2021-ben az irodaház értékesítések adták a volumen jelentős részét. A pandémia okozta hatás elsősorban a kereskedelmi ingatlanok árazását érintette negatívan, míg az ipari-logisztikai ingatlanok az elmúlt időszak nyerteseinek tekinthetők.

Budapest egy erősebb tőke felértékelődést tapasztalhatott meg 2018 és 2019 első félévében az intenzív hozamcsökkenésnek és a bérleti díjak növekedésének köszönhetően, amit a pandémia az iroda ingatlanok esetében kis mértékben, a kereskedelmi ingatlanok esetében nagyobb mértékben korrigált.

2021-ben a teljes befektetési volumenből az iroda szektor 84%-ot tett ki, amelyet a hotel szektor követett a második helyen 8,5%-al, az ipari-logisztikai szektor pedig a harmadik helyen 7,5%-kal.

8. Nyereség-előrejelzés vagy -becslés

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

9. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek

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

Igazgatóság:

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

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

Noah M. Steinberg

Jelenleg a Kibocsátó Igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); a BULWIN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság (2017.04.25. óta); a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősség Társaság ügyvezetője (2009.10.15. óta); a MEVINVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.05.27. óta), a MOM-MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.11.12. óta), a MOM-Park MFC Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.07.31. óta); a NEO Property and Facility Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2017.04.24. óta); a TSZ PORTFOLIO Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.28. óta); a WEBC Ingatlan Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.07.31. óta); a WALLIS ASSET MANAGEMENT Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2010.02.01. óta); a WINERSZ-ING Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.01.04. óta); a WING IHC Ingatlanberuházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2017.04.21); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta); a WINGEUROPE Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2009.10.30. óta); a WINGLINE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.21. óta); a WINGPROP Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2009.10.30. óta); a WINTSZ Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2015.04.24. óta), az ALTEO Energiaszolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának a tagja (2017.04.24); a GRABOPLAST Padlógyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2016.05.02. óta); Lisala sp. z o.o. (Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-528, Warsaw, Poland) igazgatóságának alelnöke és az ECHO Investment SA (Aleja Solidarności 36, 25-323 Kielce) felügyelőbizottságának elnöke 2020. január 9-vel kezdődően.

Veres Tibor

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

Müllner Zsolt

Jelenleg a Kibocsátó Igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); az ALTEO Energiaszolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2015.02.01-2020.04.30-ig); a GRABOPLAST Padlógyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2012.12.31. óta); a MILTON Finanszírozási Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2006.09.22. óta); a MILTON HOLDING Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2011.12.31. óta); a PERION Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2013.04.17. óta); a Venturio Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2013.05.21. óta); a WALLIS ASSET MANAGEMENT Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2010.02.01. óta); a WALLIS AUTÓKÖLCSÖNZŐ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2001.11.08. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2007.12.31. óta), a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.03.29. óta);

a Nyírhouse Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2018.04.23. óta); Pra Holding Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.11.11. óta).

Szűcs Ferenc

Az elmúlt öt évben volt a Tállya Bor Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2019.02.04-ig).

Jelenleg a Kibocsátó Igazgatóságának tagja (2009.10.29. óta); az ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2007.03.30. óta); a BCE UNIVERSITAS Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2012.11.28. óta); a BorBend Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.12.18. óta); az ECOSERWING Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2014.12.23. óta); a TCW Ingatlanszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (2010.04.30. óta); a TCW QUATTRO Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2010.04.14. óta); a WEU-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.02. óta); a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2005.05.04. óta); a WINGREAL Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.09. óta); a WINGSERVE Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.09. óta); a WPR Éta Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2007.03.19. óta); a WPROP-Invest Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2009.11.02. óta); az ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.05.02. óta); a GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2017.03.29); a Property Service Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.12.15. óta); a Servopro Korlátolt Felelősségű Társaság „végelszámolás alatt” végelszámolója (2019.01.01. óta); az Elitur Invest Zrt. vezérigazgatója (2020.01.01. óta).

Felügyelőbizottság:

Név	Beosztás
Ónódy Tamás	Felügyelőbizottság tagja
dr. Kuncsik-Tóth Melinda	Felügyelőbizottság független tagja
Zelles Sándor	Felügyelőbizottság független tagja
Pónus Ferenc	Felügyelőbizottság független tagja
Gerő János	Felügyelőbizottság tagja

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

Ónódy Tamás

Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja (2009.11.26. óta); a MILTON Finanszírozási Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2015.03.16. óta); a PERION Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2014.09.10. óta); a Venturio Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2013.05.21. óta); a WALLIS ASSET MANAGEMENT Zártkörűen Működő Részvénytársaság cégvezetője (2010.02.01. óta); WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2007.05.04. óta); az ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2019.03.08. óta).

Dr. Kuncsik-Tóth Melinda

1999-ben szerezte meg jogi diplomáját a József Attila Tudományegyetemen, majd 2000-ben jogász-szakközgazdász diplomát szerzett. Ezt követően a Burai-Kovács és Partnerei Ügyvédi Irodánál dolgozott. Ezt követően 2007-ig a Wallis jogi igazgatója. 2009-től saját ügyvédi irodát működtet, mely M&A tranzakciókra, bankjogi, versenyjogi tranzakciókra szakosodott. 2013-tól kockázati tőkealapok jogi tanácsadását is ellátja. 2015-től ügyvédként egészségügyi szolgáltató cégcsoport működéséért, befektetéseikért felelős általános jogi tanácsadó. Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja (2016.05.25. óta).

Pónus Ferenc

Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja (2017. 03.31. óta).

Zelles Sándor

1987-ben végzett a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetem Gazdálkodási Kar Ipari tervező-szervező szakon. 1996-ig az MHB Bankban töltött be különböző vezető tisztségeket. 2001-ig a Wallis csoportban vezérigazgató helyettes, majd 2003-ig a Hungaroholding elnök vezérigazgatója. Kincstári Vagyoni Igazgatóság vezérigazgató 2007-ig, majd Pénzügyminisztériumi főtanácsadó. Jelenleg a privát szférában dolgozik. Tőzsdei szakvizsgával és felsőfokú vagyon értékelő vizsgával rendelkezik.

Jelenleg a Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja (2016.05.25. óta); az Átrium Apartmanok Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2017.04.20. óta); az Europroperty Ingatlanalapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottsági tag

(2017.12.20. óta); a KÉK-DUNA LAKÓPARK Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság tagja (2015.09.20. óta); a Pure Investment Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2016.02.02. óta); a Stockton Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója és tagja (2017.12.28. óta); a VPP Magyarország Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatóságának tagja (2017.12.20. óta); a CHP Energia Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság felügyelőbizottságának tagja (2018.12.14. óta)

Gerő János

Az elmúlt öt évben volt az ANDRÁSSY PALOTA Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.07.10-ig); a Skylight City Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.04.27-ig); a TCW Liget Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.04.27-ig); a TABLÁS PROJEKT Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2017.12.15-ig); az URBAN CONSTRUCT Építésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2018.04.24-ig); a WPR PORT Építésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője (2018.04.24-ig).

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

9.1.2. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjainak összeférhetetlensége

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

A Kibocsátó akként nyilatkozik, hogy tudomása szerint

- a fenti személyekkel szemben – a szakmai tevékenységükkel kapcsolatban – az elmúlt 5 évben eljárás lefolytatására nem került sor a fenti személyek közül senkit sem ítélték el csalárd bűncselekmény miatt.
- a fenti személyek az elmúlt 5 évben – mint igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai, vagy mint vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy az adott társaság megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik az érintett társaság üzleti tevékenységének vezetéséhez – nem voltak részesei csődeljárásnak, csődgondnokságnak, felszámolásnak, továbbá ezen minőségükkel érintett társaság felügyelet alá vonási eljárásnak.
- a fenti személyekkel szemben az elmúlt 5 évben törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) nem indított hivatalos vádemelést és/vagy alkalmazott szankciót, így őket bírósági ítélettel nem tiltották el igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől
- a fenti személyek által a Kibocsátó számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetetlenség, mindemellett a fő részvényesek érdekeltségeit a III.10. fejezet mutatja be.

Kibocsátó nem kötött a fő részvényeseivel, ügyfeleivel, szállítóival vagy egyéb személyekkel olyan megállapodást vagy egyezséget, amelynek alapján a fenti személyeket a Kibocsátónál betöltött pozíciójukba megválasztották, illetve kinevezték.

A Kibocsátó teljesíti a Magyarországon érvényes vállalatirányítási rendszer követelményeit. A Kibocsátó működése során betartja a rá vonatkozó jogszabályokban, felügyeleti rendelkezésekben és a BÉT szabályzataiban foglaltakat, valamint törekszik a BÉT társaságirányítási ajánlásainak való megfelelésre. A Kibocsátó felépítését és működési feltételeit a közgyűlés által elfogadott alapszabály tartalmazza. A Kibocsátó a vonatkozó közgyűlési határozattal elfogadott Felelős Társaságirányítási Jelentése szerint jár el, annak közzétételére minden egyes üzleti évet bemutató éves jelentést elfogadó rendes közgyűlés követően határidőben sor kerül.

Sem a Kibocsátó közgyűlése, sem Igazgatósága nem hozott összetételének jövőbeli változásával kapcsolatban döntést a jelen Tájékoztató jóváhagyásának napjáig.

10. Főreszvényesek

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

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

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

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

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

11.1.1. Múltbeli pénzügyi információk³⁵

A Kibocsátó 2020. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámolója és könyvvizsgálói jelentése elektronikus fájl formában elérhető az alábbi helyen:

<https://kozvettelek.mnb.hu/downloadkozvettelek?id=636579&did=K188610/2021>

A Kibocsátó 2021. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámolója és könyvvizsgálói jelentése elektronikus fájl formában elérhető az alábbi

helyen:

<https://kozvettelek.mnb.hu/kozvettelek?viewid=K181593/2022>

<https://kozvettelek.mnb.hu/downloadkozvettelek?id=688883&did=K181584/2022>

11.1.2. Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk

Eredménykimutatás

A WING Csoport elmúlt két lezárt üzleti. évi auditált konszolidált eredménykimutatásának adatai az alábbiak: (adatok ezer Ft-ban)

	2020 (auditált)	2020 (újra- megállapított)	2021 (auditált)
Folytatódó tevékenységek			
Befektetésből származó bevétel	54 298 315	63 524 374	75 874 981
Vevői szerződésekben származó árbevétel	117 086 143	107 860 084	121 275 348
Egyéb bevételek és ráfordítások	-2 118 980	-2 118 980	-2 486 851
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-95 118 283	-95 118 283	-108 387 751

³⁵ A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-7 459 897	-7 459 897	-9 009 613
Finanszírozási költségek (nettó)	-12 768 841	-12 768 841	-17 712 659
Igénybevett szolgáltatások	-13 832 164	-13 832 164	-5 370 065
Egyéb költségek	-434 555	-434 555	-646 110
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-592 370	-592 370	1 410 039
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye	0	0	0
Adózás és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	51 828 209	51 828 209	72 659 978
Értécsökkenés és amortizáció	-1 482 193	-1 482 193	-1 644 545
Nem realizált árfolyamkülönbözet	-22 401 390	-22 401 390	3 691 245
Adózás előtti eredmény	15 175 785	15 175 785	56 994 019
Jövedelemadó	-3 870 748	-3 870 748	-4 629 797
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	11 305 037	11 305 037	52 364 222
Megszűnt tevékenységek			
Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységekből	1 162 373	1 162 373	-1 265 612
TÁRGYÉVI EREDMÉNY	12 467 410	12 467 410	51 098 610
Egyéb átfogó eredmény			
Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyamkülönbözetek	1 400 376	1 400 376	1 877 367
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	-1 678 281	-1 678 281	2 414 763
Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	151 045	151 045	-217 329
Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem	-126 860	-126 860	4 074 801
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	12 340 550	12 340 550	55 173 411
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	9 715 768	9 715 768	44 009 494
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	2 751 642	2 751 642	7 089 116
	12 467 410	12 467 410	51 098 610
Az összes átfogó eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	9 476 341	9 476 341	48 092 000
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	2 864 209	2 864 209	7 081 411
	12 340 550	12 340 550	55 173 411

Az alábbi szöveges elemzésben szereplő adatok alapja a 2021. üzleti év beszámolója, így amennyiben az érintett adat újramegállapításra került, úgy az alábbi szövegrészben az újramegállapított adat szerepel.

A WING Csoport saját tőkéje 2021-ben 44 milliárd Ft összeggel, 215,5 milliárd Ft-ra növekedett, a mérlegfőösszeg értéke pedig 6,1%-kal, azaz 50,5 milliárd Ft-tal, összesen 877,9 milliárd Ft-ra nőtt.

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2021. pénzügyi év során 75.874.981 ezer Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (26.962.493 ezer Ft), a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok és befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (28.785.882 ezer Ft), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártértékelését (20.008.614 ezer Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (117.992 ezer Ft) tartalmazza. A befektetésből származó bevétel 19%-kal, 12.350.607 ezer Ft-tal haladja meg az előző évben elszámolt összeget. A befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok értékesítésének eredménye között jelentős összegben az Elitur Invest Zrt., az M43 Kft., a WINMARK Kft. és a WIPEUROPA Kft. értékesítésének eredménye jelenik meg.

Az árbevétel összege 13.415.264 ezer Ft-tal haladja meg az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a WING Csoport bővülése. A WING Csoport a 2021. év első felében megszerezte az Archicom S.A. többségi tulajdonát. Az Archicom Csoport megszerzése óta 39.398.595 ezer Ft-tal járult hozzá a WING Csoport árbevételéhez. A 2021-es év folyamán a Csoport lakóingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből 106.354.238 ezer Ft (2020: 65.223.361 ezer Ft), szállodai szolgáltatásból 1.787.070 ezer Ft (2020: 1.221.398 ezer Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 6.510.078 ezer Ft (2020: 32.776.415 ezer Ft) árbevételt realizált. A Csoport 2021 februárjában értékesítette a NEO Property Services Zrt.-ben lévő részesedését. A NEO Property Services Zrt. által realizált árbevétel, valamint a Társaság értékesítésének eredménye a Megszűnő tevékenység tárgyévi eredménye soron jelenik meg.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege az Cégcsoport bővülésével összhangban 108,4 milliárd Ft-ra növekedett. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódik.

A Csoport bővülése egyúttal a munkavállalói létszám növekedéséhez vezetett, amely kihatással van a növekvő személyi jellegű ráfordításokra. A WING Csoport átlagos statisztikai létszáma 2021-ben 857 fő, a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai létszáma 660 fő.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 4.580.838 ezer Ft-tal növekedett. A változásban szerepet játszott az Archicom Csoport felvásárlása, a növekvő kamatkörnyezet, valamint az árfolyam hatás. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 75.288.665 ezer Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 116.150.575 ezer Ft volt.

A WING 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 a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártértékelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 3.691.245 ezer Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2021. december 31-én 369 Ft/euró, 2020. december 31-én 365,13 Ft/euró volt, a HUF/PLN árfolyam 2021. december 31-én 80,30 Ft/zloty, 2020. december 31-én 79,29 Ft/zloty volt.

A WING Csoport a 2020. évi összehasonlító adatok tekintetében 9.226.059 ezer Ft összegben bérleti díj bevételt sorolt át a Vevői szerződésből származó árbevételek közül a Befektetésből származó bevételek közé. A Csoport úgy véli, hogy a tétel Befektetésből származó bevételek között való bemutatása hűbben tükrözi annak gazdasági tartalmát. Az átsorolással érintett sorokat a Csoport „újramegállapított” jelzővel látta el. Az átsorolás a pénzügyi kimutatás egyéb tételeire nincs hatással.

ezer Ft	Újramegállapítás előtt	Átsorolás	Újramegállapított
Befektetésből származó bevétel	54.298.315	9.226.059	63.524.374
<i>Bérleti díj befektetési célú ingatlanokból</i>	<i>15.580.864</i>	<i>9.226.059</i>	<i>24.806.923</i>
Vevői szerződésekből származó árbevétel	117.086.143	-9.226.059	107.860.084
<i>Lakóingatlanok bérbeadása és értékesítése</i>	<i>74.449.420</i>	<i>-9.226.059</i>	<i>65.223.361</i>

Mérleg

A WING Csoport elmúlt két lezárt üzleti évi auditált konszolidált mérlegének adatai az alábbiak: (adatok ezer Ft-ban)

2020

2021

Eszközök

Befektetett eszközök

Tárgyi eszközök	9 412 412	12 384 397
Befektetési célú ingatlanok	444 110 258	338 993 017
Goodwill	607 015	579 162
Egyéb immateriális javak	361 849	5 764 873
Befektetések társult vállalkozásokban	26 171 907	58 618 381
Halasztott adó eszközök	5 539 522	6 234 264
Egyéb pénzügyi eszközök	19 668 966	34 119 115
Befektetett eszközök összesen	505 871 929	456 693 209
Forgóeszközök		
Készletek	97 143 038	155 898 518
Vevők és egyéb követelések	22 469 876	23 510 324
Adókövetelések	576 402	1 217 420
Egyéb pénzügyi eszközök	1 055 746	6 611 858
Készpénz és bankszámlák	71 730 148	119 630 335
Forgóeszközök összesen	192 975 210	306 868 455
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	128 538 318	114 330 198
Eszközök összesen	827 385 457	877 891 862
Források		
Tőke és tartalékok		
Jegyzett tőke	5 000	5 000
Tartalékok	-2 306 119	-3 245 362
Felhalmozott eredmény	117 988 946	148 091 070
Átváltási tartalék	2 024 826	3 909 898
A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	117 712 653	148 760 606
Nem ellenőrző részesedések	53 787 258	66 788 315
Saját tőke összesen	171 499 911	215 548 921
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	396 029 024	353 314 017
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 987 686	6 645 562
Halasztott adó kötelezettségek	27 241 537	23 297 020
Céltartalékok	4 321 297	4 301 903
Egyéb kötelezettségek	13 933 232	10 845 626
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	446 512 776	398 404 128
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29 464 937	33 371 473
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	82 545 774	105 977 748
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1 081 735	1 007 639
Adókötelezettségek	131 628	1 180 899
Céltartalékok	2 750 155	6 315 243
Egyéb kötelezettségek	32 452 965	61 472 279
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	148 427 194	209 325 281
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	60 945 576	54 613 532

Összes kötelezettség	655 885 546	662 342 941
Források összesen	827 385 457	877 891 862

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok együttes értéke összesen 102.145.256 ezer Ft-tal csökkent előző évhez képest, mely csökkenést több tényező együttesen eredményezett. Az ingatlan értékesítések és cégaladások eredményeképpen 85,2 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett ki a Csoport a könyveiből, illetve további 93 milliárd Ft értékű ingatlan került átsorolásra a készletek és az értékesítésre tartott ingatlanok közé. Ugyanakkor a tárgyévi fejlesztések, az Archicom felvásárlásának, a tárgyidőszaki beruházások és az ingatlanok valós értékre történő átértékelésének hatására 60,5 milliárd Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

Az ingatlan és cégaladások, illetve az ebből következő eszköz átrendeződés hatására jelentősen, 113.893.245 ezer Ft-tal, 59%-kal növekedett a Csoport forgóeszköz állománya. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (50,8%) és a pénzeszköz állomány (39%) teszi ki. A készletek növekedésében a 2021. évi lakófejlesztések, illetve az Archicom felvásárlása játszottak szerepet. Az Archicom felvásárlásával az akvizíció napján 67,2 milliárd forint értékű készletállomány bővült a Csoport mérlege. A Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 47,9 milliárd Ft-tal növekedett.

A saját tőke állományát változásában jelentős összegben a tárgyévi nyereség (55,2 milliárd Ft), valamint az anyavállalat tulajdonosai és a kisebbségi tulajdonosok részére kifizetett (25,9 milliárd Ft) osztalék játszik szerepet.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 19.283.033 ezer Ft-tal csökkent 2020. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2021. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 221.955.543 ezer Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2021. december 31-én és 2020 december 31-én is alacsony, 23,1%, illetve 17,2%.

A WING Csoport 2021. december 31-én 7.653.201 ezer Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget (rövid és hosszú lejáratú egyéb pénzügyi kötelezettség összesen) mutat ki a mérlegben (2020. december 31-én: 6.069.421 ezer Ft), amely egyrészt a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatsere 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. Az egyéb pénzügyi kötelezettségek között jelenik meg továbbá az Archicom részvényeinek 8%-hoz kapcsolódó vételi opció.

Az értékesítésre tartott eszközök és kapcsolódó kötelezettségek között azok az ingatlanok és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek jelennek meg, amelyek értékesítése tervezetten 12 hónapon belül megtörténik.

Konszolidált cash-flow kimutatás

A WING Csoport elmúlt két lezárt üzleti évi auditált konszolidált cash-flow adatai az alábbiak: (adatok ezer Ft-ban)

Működési cash-flow	2020	2021
Tárgyévi eredmény	12.340.550	55.173.411
<i>Korrekciók:</i>		
Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	4.308.407	4.629.797
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	764.369	-1.410.039
Befektetési tevékenység eredménye	-546.532	16.095
Eredményben előnyös vételen elszámolt nyereség	0	-3.782.481
Elszámolt goodwill értékvesztés	0	27.853
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	8.488.052	17.410.115
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	4.259.868	-9.342.246
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-811.585	-21.264.848
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-40.625.927	-21.608.962
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)	2.148.768	-1.319.143

Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	43.109	225.848
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	1.482.193	1.644.545
Céltartalék változása	-5.625.329	510.989
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-)/vesztesége (+)	21.608.983	-3.604.372
Korrigált tárgyévi eredmény	7.834.926	17.306.562
<i>A működőtőke változásai</i>		
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	-11.991.032	7.032.787
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	13.589.591	8.745.593
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	-448.837	-690.885
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	-10.712.502	-2.660.584
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)	-5.307.923	4.509.426
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	-7.035.777	34.242.899
Finanszírozási ráfordítások	-14.002.502	-11.983.433
<i>Melyből a fizetett kamat</i>	<i>-14.002.502</i>	<i>-11.983.433</i>
Fizetett jövedelemadó	-2.199.945	-10.141.373
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-23.238.224	12.118.093

Befektetési tevékenységből származó cash-flow	2020	2021
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) / visszafizetése (+)	-18.473.142	-11.607.927
Befektetések társult vállalkozásban	0	-32.951.183
Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott eszközzé	-3.597.509	-12.750
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-114.144.051	-50.994.733
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	4.699.550	143.264.820
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-71.318	-41.539
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-552.850,00	-2.756.015,00
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	2.758.269	49.449.010
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	-129.381.051	94.349.683
Pénzügyi műveletekből származó cash-flow		
Részvénykibocsátás bevétele	1.127.000	5.775
Hitelfelvétel	199.791.695	75.288.665
Hiteltörlesztés	-64.311.904	-116.150.575
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-1.378.430	-18.356.208
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	135.228.361	-59.212.343
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)	-17.390.914	47.255.433
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	87.233.433	71.730.148
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	1.887.629	644.754
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	71.730.148	119.630.335

A Csoport konszolidált pénzeszköz állománya a 2021. üzleti év során 47.900.187 ezer forinttal növekedett, amely mintegy 66,8%-os növekedésnek feleltethető meg. A kamat és adófizetés előtti működési tevékenységből származó pénzáramlás 2021. üzleti év folyamán 34.242.899 ezer forint volt, melyben jelentős szerepet játszott a készletek között nyilvántartott ingatlanok értékesítéséből befolyó összeg. A pénzeszköz állományt csökkentette ugyanakkor a hitelek és kibocsátott kötvények után fizetett kamat, illetve fizetett jövedelemadó. Ezen tételeket levonva az operatív tevékenység összességében 12.118.093 ezer forinttal járult hozzá a Csoport pénzeszköz állományának változásához.

A befektetési tevékenységből 94.349.683 ezer forinttal gyarapította a Csoport pénzeszközeit, amelyet több tényező együttes változása eredményez. Társult és közös vezetésű vállalatokban lévő részesedések megszerzésére 32.951.183 ezer forintot fordított a Csoport, a tárgyi eszközökkel és befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos kifizetések 50.994.733 ezer forintot tettek ki. 2021 során a Csoport több leányvállalatát, valamint befektetési célú ingatlanát értékesítette. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítéséből 143.264.820 ezer forint pénzbvételt realizált, míg a leányvállalatok értékesítésével 49.449.010 ezer forint értékű pénzeszköz áramlott ki a Csoport eszközei közül.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzösszeg 2021. üzleti év során 75.288.665 ezer forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a Csoport 116.150.575 ezer forintot költött. A Csoport 2021-ben a tulajdonosok részére 18.356.208 ezer forint osztalékot fizetett ki, így a finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás 2021. üzleti évben -59.212.343ezer Ft.

A külföldi pénznemben denominált pénzeszközök értékét az árfolyamváltozás hatása 644.754 ezer forinttal növelte.

Finanszírozási szerkezet

A Kibocsátó jelentős finanszírozási tételeit a 2021. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámolójának³⁶ 26. számú jegyzete mutatja be részletesen.

³⁶ A 2021. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámoló jelen Tájékoztató 11.1. pontjában került hivatkozásra.

11.1.3.Mérlegfordulónap változása

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

11.1.4.Számviteli standardok (IFRS)

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

11.1.5.Számviteli keret változása

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

11.1.6.Számviteli standardok (nemzeti számviteli standardok)

Nem releváns.

11.1.7.Konzolidált pénzügyi kimutatások

A Kibocsátó konszolidált éves beszámolót készít, amely adatait a fenti III.11.1. és III.11.2. pont tartalmazza.

11.1.8.A pénzügyi információ dátuma

A legutóbbi ellenőrzött pénzügyi információ dátuma: 2021. december 31.

11.1.9.Évközi és egyéb pénzügyi információk

A Kibocsátó 2021. évi auditált, konszolidált beszámolója óta nem került sor évközi és egyéb pénzügyi információk közzétételére.

11.1.10. A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata

A jelen Alaptájékoztatóban bemutatott éves beszámolóra vonatkozóan a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. a könyvvizsgálat során a Kibocsátó (konszolidált) éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását felülvizsgálta, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerzett arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolót a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készítették el. A könyvvizsgáló véleménye szerint az összevont (konszolidált) éves beszámolók a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

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

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

Jelen Regisztrációs Okmányban található további információkat könyvvizsgáló nem auditálta.

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

Jelen Regisztrációs Okmányban közölt pénzügyi információk a Kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak.

11.1.13. Bírósági és választott bírósági eljárások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1.14. A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás

A WING Csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége (2021.12.31.) óta, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi információkat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé, jelentős változások nem történtek.

12. Kiegészítő információk

12.1.1. Alaptőke

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

12.1.2. A Kibocsátó alapszabálya

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

A Kibocsátó hatályos Alapszabálya 2022. április 19. napján került elfogadásra.

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

13. Lényeges szerződések

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

14. Rendelkezésre álló dokumentumok

A regisztrációs okmány érvényessége alatt a Kibocsátó honlapján (<https://wing.hu/befektetoknek>) a következő dokumentumokba (vagy azok másolataiba) lehet betekinteni³⁷:

- a) A Kibocsátó hatályos Alapszabálya; (<https://wing.hu/hu/tarsasagiranyitas>)
- b) A Kibocsátó 2020-2021. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai; (<https://wing.hu/hu/jelentesek>)
- c) A Kibocsátó 2020-2021. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített, auditált pénzügyi kimutatásai; (<https://wing.hu/hu/jelentesek>)
- d) A Kibocsátó 2020-2021. pénzügyi évek vonatkozásában készített pénzügyi kimutatásra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések (<https://wing.hu/hu/jelentesek>)

A fenti dokumentumok az MNB által működtetett honlapon (<https://kozvetitelek.mnb.hu/>), továbbá BÉT által működtetett piacok valamelyikére bevezetett Kötvények esetén a BÉT (www.bet.hu) honlapján is megtekinthetők. A Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) is közzétételre kerülnek³⁷.

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

³⁷ A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK

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

1.1.1. Felelős személyek

Jelen Alaptájékoztatót a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-10-046503) készítette. Jelen Alaptájékoztató teljes tartalmáért és az abban foglalt információkért a Kibocsátó tartozik felelősséggel.

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

1.1.2. Felelős személyek nyilatkozata

A felelős személyek nyilatkozatát a jelen Alaptájékoztató Felelősségvállaló Nyilatkozat része tartalmazza.

1.1.3. Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése

Jelen Értékpapírijegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza.

1.1.4. Harmadik féltől származó információk

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

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

Amennyiben valamely Kötvény kibocsátása kapcsán a vonatkozó Végleges Feltételekben harmadik féltől származó információk kerülnek bemutatásra, akkor az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A Kibocsátó megerősíti, hogy a fenti információ pontosan került átvételre, illetve a Kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

1.1.5. Illetékes hatóság jóváhagyása

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

2. Kockázati tényezők

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

3. Alapvető információk

3.1.1. A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége

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

3.1.2. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása

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

Önmagában a Kötvényprogramból származó bevétel nem elegendő a fent meghatározott célok megvalósítására, a Kibocsátó ezen bevétellel – a fenti bekezdéssel egyező módon – kiegészítő jellegűként számol a tulajdonosi és banki finanszírozás mellett. Ezen kiegészítő finanszírozás összege előre pontosan nem határozható meg, az jelentősen függ a folyamatban lévő, illetve a jövőben indítandó projektet méretétől, számától és ütemezésétől, továbbá a Kibocsátó mindenkor tőkeszerkezetétől és a piaci környezettől.

A szabályozott piacra történő bevezetés oka a Kötvények piaci likviditásának, másodpiaci kereskedésének biztosítása, továbbá hogy a Kötvények azon befektetők számára is elérhetőek legyenek, amelyeknél befektetési szempontot jelent a Kötvények

tőzsdei bevezetésére tett vállalás. A Kötvények nyilvános ajánlattételéhez és szabályozott piacra történő bevezetéséhez közvetlenül kapcsolódó költségek előreláthatólag nem haladják meg a kibocsátásra kerülő Sorozatok/Részletek össznévértékének 1%-át. Amennyiben valamely Kötvény kibocsátásának az itt írtaktól eltérő célja van, akkor az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. Az ajánlattétel becsült összes költsége és a nettó bevétel becsült összege a Végleges Feltételekben kerülnek feltüntetésre.

4. A nyilvánosan felajánladó/piacra bevezetendő Kötvényekre vonatkozó információk

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

Az egyes Sorozat/Részlet forgalomba hozatalokra vonatkozó Végleges Feltételek egyéb feltételeket is megállapíthat a Prospektus Rendeletben foglaltak betartásával. A jelen Alaptájékoztató IV. része (Értékpapírjegyzék) ismerteti a Végleges Feltételekben feltüntethető feltételeket. A Végleges Feltételek fogják meghatározni, hogy ezen feltételek közül melyek vonatkoznak az adott Kötvényekre. A Kötvényfeltételekben használt fogalmakat az idézőjelbe („”) és nagy kezdőbetűvel írtaknak megfelelően kell alkalmazni.

A Kötvényhez tartozó Végleges Feltételek sablonja az Alaptájékoztató és annak jóváhagyásának része. Az Alaptájékoztatóban foglaltaktól eltérő, illetve azokkal összhangban nem álló információt a Végleges Feltételek nem tartalmazhatnak.

A „**Kötvények**”-re történő hivatkozáson a továbbiakban az egy Sorozatba tartozó Kötvények Meghatározott Pénznemben kifejezett legkisebb Meghatározott Névértéke értendő. A Kötvényfeltételekben a „**Részlet**” olyan Kötvényeket jelent, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg. A „**Sorozat**” olyan Részletek összessége, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg, de az egyes Részletek Értéknapja, és/vagy Forgalomba Hozatali Ára eltérő. A Végleges Feltételekben használt szavak és kifejezések ugyanúgy értelmezendők, mint a Kötvényfeltételekben, kivéve, ha a szövegkörnyezetből más következik, vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik.

A vonatkozó Végleges Feltételek (illetve annak alkalmazandó rendelkezései) az ahhoz készített Okirat részét fogja képezni. A jelen Alaptájékoztató V. fejezete ismerteti a Végleges Feltételekben feltüntethető feltételeket. A Végleges Feltételek fogják meghatározni, hogy ezen feltételek közül melyek vonatkoznak az adott Kötvényekre.

Az egy Sorozatban, illetve Részletben forgalomba hozott dematerializált Kötvények adatait a Tpt 7. § (2) bekezdésében meghatározott, értékpapírnak nem minősülő okirat (az „**Okirat**”) tartalmazza. Az Okiratot a Kibocsátó a Tpt. 9. § (1) bekezdésének megfelelően a KELER-nél mint központi értékpapír-számlavezetőnél helyezi letétbe.

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

Az eladásra felajánlott/piacra bevezetett értékpapírok a Kötvényrendelet, valamint a Tpt. 12/B. §-a szerinti Kötvények.

A Kötvények a Tpt. 12/B. § (1) bekezdése alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható értékpapírok.

A Kötvény a kamat/hozam számítása szerint lehet olyan kötvény,

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

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

4.1.2. A Kötvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok

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

A Kötvények kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok a következők:

- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „**Ptk.**”);
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „**Tpt.**”);
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a „**Cstv.**”)
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a „**Bszt.**”);
- az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2017/1129 rendelet (a „**Prospektus Rendelet**”);

- f) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/979 rendelet;
- g) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/980 rendelet;
- h) a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet;
- i) a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII.26.) Korm. rendelet (a „Demat. rendelet”);
- j) a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III.25.) Korm. rendelet (az „EHM Rendelet”);
- k) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet, továbbá
- l) jelen Alaptájékoztatóban megjelölt egyéb jogszabályok.

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

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

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

Kötvények típusa: A Kötvények névre szólnak.

Kötvények megjelenési formája: A Kötvények Magyarországon dematerializált értékpapírok, így azok nem kerülnek nyomdai úton előállításra. A jelen Alaptájékoztató és a Kötvények magyarországi forgalomba hozatalával kapcsolatos bármely nyomdai úton előállított dokumentum nem minősül értékpapírnak. A Kötvények Magyarországon kizárólag elektronikus jelként, Értékpapírszámlán kerülnek előállításra, így a Kötvények átruházására az Értékpapírszámla megterhelésével és jóváírásával kerülhet sor a Tpt. szabályai szerint. A vonatkozó Végleges Feltételekben foglalt rendelkezésekkel összhangban a névre szóló dematerializált Kötvényekről kiállított Okiratot a Tpt. 9. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a KELER-nél helyezik letétbe. Az Okirat, illetve az adott Kötvények részleges visszaváltása és érvénytelenítése esetén az annak helyébe lépő új Okirat, vagy az adott Sorozatba tartozó újabb Kötvények kibocsátása esetén az annak helyébe lépő új Okirat, mindaddig letétben marad, amíg az adott Részletben, illetve Sorozatban forgalomba hozott Kötvények tulajdonosainak a Kötvényeken alapuló fizetési igényei kielégítésre nem kerülnek.

Értékpapírszámla: A dematerializált értékpapírokról és a hozzá kapcsolódó jogokról a szolgáltató által az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.

KELER: KELER Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet), amely a Tpt. és a Demat. rendelet alapján a Kötvények központi nyilvántartását vezető szervezet (központi értéktár, központi értékpapírszámla vezetője).

4.1.4. A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetett Kötvények teljes mennyisége

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

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

4.1.5. A Kötvénykibocsátás pénzneme

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

4.1.6. A Kötvények kielégítési sorrendben betöltött helye

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel legalább azonos ranghelyen állnak (pari passu), kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek jogosultjai a vonatkozó jogszabályok alapján elsőbbséget élveznek.

4.1.7. A Kötvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást

A Kötvénytulajdonos jogai

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

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

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

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

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

A Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően a „Kötvénytulajdonosokra” vagy „tulajdonosokra” történő – jelen Alaptájékoztatóban, a Végleges Feltételekben vagy bármely a Kötvénnel kapcsolatos dokumentumban lévő – hivatkozások a Kötvények vonatkozásában azon személyeket jelentik, akik Értékpapírszámláján a Kötvényeket nyilvántartják. A Kötvények csak a KELER mindenkor előírásaival és eljárásaival összhangban, az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírással ruházhatók át. A Tpt. 6. § (5) bekezdése értelmében a Kötvénytulajdonosok nem kérhetik a dematerializált Kötvények nyomdai úton történő előállítását.

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

A Kötvényekkel kapcsolatos értesítések

A Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi értesítés akkor tekinthető érvényesen közzétettnek, ha az a Kibocsátó (www.wing.hu), a Forgalmazó (www.otpbank.hu) honlapján, valamint az MNB által működtetett <https://kozvetitelek.mnb.hu/> honlapon, továbbá tőzsdei bevezetés esetén a BÉT (www.bet.hu) honlapján is megjelent³⁸. A Kibocsátó biztosítja, hogy az értesítések közzététele a vonatkozó jogszabályok szerint, az adott szabályozott piac vagy érintett felügyeleti hatóság előírásainak megfelelő módon történjen. Az ilyen értesítések azok első közzététele napján tekintendők közzétettnek.

³⁸ A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

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

Irányadó jog

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

Illetékesség

A Kötvényekkel, azok forgalomba hozatalával, a forgalomba hozatal során keletkezett bármely dokumentummal vagy az azokból fakadóan felmerülő bármely vita, jogvita, értelmezési kérdés esetére a Kibocsátó és a Kötvénytulajdonosok alávetik magukat a magyar jog mindenkor hatályos hatásköri és illetékességi szabályai szerinti magyarországi székhelyű rendes bíróság illetékességének.

Általános munkanap-szabály

Amennyiben a Kötvényfeltételek (ideértve különösen a IV.4.7 pontban foglaltakat) vagy jogszabály kógens rendelkezése eltérően nem rendelkezik, akkor, ha a Kötvényfeltételekben meghatározott határnap vagy határidő utolsó napja nem munkanapra esik, a határnap a következő munkanap, illetve a határidő a következő munkanapon jár le.

A Kötvényfeltételek alkalmazásában munkanap („**Munkanap**”) az a nap, amely egyszerre

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

4.1.8. A fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések

A Kötvények fajtái a kamat/hozam számítása szerint

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

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

Referenciamutató használata esetén, a Kibocsátó a Benchmark Rendelet 36. cikk (1) a) – d) pontjaiban foglalt és az ESMA közhiteles nyilvántartásában szereplő referenciamutató-kezelők által előállított referenciamutatókat alkalmazza, amit a vonatkozó Végleges Feltételekben is megerősít. **A Fix Kamatozású Kötvények kamata (a névleges kamatláb és a fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések, a kamat esedékessé válásának időpontjára vonatkozó rendelkezések, a kamatfizetési időpontok, a kamattörlesztésre vonatkozó követelések érvényességének határideje)**

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

Ha a kamatot a Fix Kamatozási Időszaktól eltérő időszakra kell számítani és ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkeznek, akkor a kamat kiszámításához a Meghatározott Névértéket először a Kamatlábbal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a Meghatározott Pénznem legközelebbi váltópénzére kell kerekíteni, a váltópénz felé felfelé kerekítve (vagy más kerekítési szabályt alkalmazva, ha az irányadó piaci szokások azt úgy rendelik).

Ha a vonatkozó Végleges Feltételek másként nem rendelkeznek, akkor az egyes Fix Kamatozási Időszakokat lezáró (de abba nem számító) Kamatfizetési Napon a Fix Kamatozási Időszakra fizetendő kamat összege a Fix Kamatösszeg lesz. Ha a vonatkozó Végleges Feltételek úgy rendelkeznek, akkor a Kamatfizetési Napon fizetendő kamat összege az abban meghatározott Törédkösszeg lesz.

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

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

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

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

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

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

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

Kamatfizetési Napok

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

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

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

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

A Munkanap Szabály

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

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

Kamatláb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Kamatláb meghatározása és a Kamatösszegek kiszámítása

A Kibocsátó a Kamatláb meghatározására megszabott időpontban vagy azt követően a lehető legrövidebb időn belül meghatározza a Kamatlábat a vonatkozó Kamatfizetési Időszakra. A Kibocsátó számítja ki az egyes Meghatározott Névértékű Változó Kamatozású Kötvények után az adott Kamatfizetési Időszakra fizetendő kamat összegét (a „**Kamatösszeg**”). Minden Kamatösszeg kiszámításához a Meghatározott Névértéket először a Kamatlábbal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni. Az eredményként kapott összeget a vonatkozó Meghatározott Pénznem legközelebbi Váltópénzére kell kerekíteni, a váltópénz felét felfelé kerekítve (vagy más kerekítési szabályt alkalmazva, ha az irányadó piaci szokások azt úgy rendelik).

A „**Kamatbázis**” a jelen eltétel szerint számított kamatösszeg vonatkozásában a következőképpen értelmezendő:

- a) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" vagy "30E/360" "Eurokötvény-alapú" számítást ír elő, akkor a következő képletet kell használni: $(D2 - D1 + 30 (M2 - M1) + 360 (Y2 - Y1)) / 360$ (ahol a $Y1/M1/D1$ rendre a Fix Kamatozási Időszak kezdő dátumában szereplő év/hónap/nap számértéke; míg $Y2/M2/D2$ rendre a Fix Kamatozási Időszak végdátumában szereplő év/hónap/nap számértéke) az alábbi korrekciók mellett:
 - "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" bázis esetén:
 - (i) ha $D1$ a hónap 31. napja, akkor $D1$ értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
 - (ii) ha $D2$ a hónap 31. napja és $D1$ a hónap 30. vagy 31. napja, akkor $D2$ értéke a kalkulációban 30 kell legyen.
 - "30E/360" "Eurokötvény-alapú" bázis esetén:
 - (i) ha $D1$ a hónap 31. napja, akkor $D1$ értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
 - (ii) ha $D2$ a hónap 31. napja, akkor $D2$ értéke a kalkulációban 30 kell legyen.
- b) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/360" számítást ír elő, akkor a Fix Kamatozási Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 360-nal.
- c) Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365" számítást ír elő, akkor a Fix Kamatozási Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 365-tel.

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

Értesítés a Kamatlábról és a Kamatösszegekről

A Kibocsátó az érintett felügyeleti hatóság és azon értéktőzsde, amelyre a Változó Kamatozású Kötvények be vannak vezetve, tudomására hozza a Kamatlábat és az egyes Kamatfizetési Időszakokra eső Kamatösszegeket, illetve a megfelelő Kamatfizetési Napokat, és gondoskodik arról, hogy az erre vonatkozó értesítés a meghatározásuk után a lehető leghamarabb, de nem később, mint az azt követő első Munkanapon közzétegyék a Kötvényfeltétel rendelkezéseinek megfelelően. Minden így közzétett Kamatösszeget és Kamatfizetési Napot utólag, előzetes értesítés nélkül módosítani lehet (vagy szükséges egyéb intézkedéseket lehet hozni módosítás útján), a Kamatfizetési Időszak lerövidítése vagy meghosszabbítása esetén. Minden ilyen módosítást haladéktalanul közölni kell a KELER-rel, az érintett felügyeleti hatósággal, azon értéktőzsdékkal, amelyekre a Változó Kamatozású Kötvények be vannak vezetve és a Kötvénytulajdonosokkal a Kötvényfeltétel rendelkezései szerint.

Végleges igazolások

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

Végleges Feltételek a Változó Kamatozású Kötvény esetén

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

Kamatozás késedelem esetén

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

Kamatozás Kötvények Visszavásárlása Esetén

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

A kamattörlesztésre vonatkozó követelések érvényességének határideje

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

A kamattörlesztések kifizetése

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

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

A lejárat napja

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

Kifizetések

Kifizetések módja

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

A Fizetési Nap

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

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

A tőke és kamatok értelmezése

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

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

Visszaváltás

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

Visszaváltás lejáratkor

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

Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján

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

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

(a „**Visszaváltott Kötvények**”) a KELER szabályaival és a vonatkozó Végleges Feltételekkel összhangban, legfeljebb 30 nappal a visszaváltásra kijelölt napot megelőzően (ez a kiválasztási nap a továbbiakban: a „**Kiválasztás Napja**”) kerülnek kiválasztásra.

Visszaváltás a Kötvénytulajdonosok választása alapján

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

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

Érvénytelenítés

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

4.1.10.A várható hozam és a hozam kiszámításának módja

A várható hozam

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

A hozam kiszámításának módja

A Fix Kamatozású Kötvények Forgalmi Hozatali Hozama az a belső megtérülési ráta, amely mellett a Fix Kamatozású Kötvény után járó kamat és tőke kifizetések diszkontált értéke megegyezik a bruttó, azaz felhalmozott kamatokkal növelt forgalomba hozatali árral.

A hozam kiszámításának módjával kapcsolatos további információkat – amennyiben a Kötvény vonatkozásában ilyen közzétételre kerül és az egységesített értékpapír hozam mutatóra („**EHM**”) vonatkozó szabályoktól eltérő – a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

Az EHM

Amennyiben az EHM rendelet azt kötelezővé teszi, akkor a Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben közzéteszi az EHM-et, amelyet a következőképpen kell számítani:

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

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

ahol:

n: a kamatfizetések száma

r: az EHM értéke,

t_i: a vásárlás napjától az i-edik kifizetésig hátralévő napok száma,

(k+tt)_i: az i-edik kifizetéskor kifizetett kamat és tőketörlesztés összege.

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

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

ahol:

n: a kamatfizetések száma,

r: az EHM értéke,

t_i: a vásárlás napjától az i-edik kifizetésig hátralévő napok száma,

(k+tt)_i: az i-edik kifizetéskor kifizetett kamat és tőketörlesztés összege.

4.1.11.A Kötvény tulajdonosainak képviselete

A Kötvények jegyzése, illetve azokra aukciós ajánlat tétele során a természetes személy befektető, valamint a Kötvények megszerzését követően a Kötvénytulajdonos eljárása személyesen vagy (eseti vagy állandó meghatalmazással) képviselő útján is történhet, amennyiben azt jogszabály vagy a Forgalmazó vonatkozó üzletszabályzata nem zárja ki. A jogi személy befektető/Kötvénytulajdonost a jogszabályban és/vagy működési formája szerinti szerződésben vagy annak alapján meghatározott természetes személyek képviselik a jogszabályban, szerződésben meghatározott módon és terjedelemben.

Képviselő eljárása esetén a jegyzéshez/aukciós ajánlathoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek a képviselt befektetőt illetik meg, a jegyzéshez/aukciós ajánlathoz kapcsolódó felelősség szintén a képviseltet terheli, a Kötvények tulajdonjoga az allokációt követően a képviselt befektetőre száll.

A meghatalmazás, így a képviselet jog megszűnik pl. a befektető/Kötvénytulajdonos általi visszavonással, a meghatalmazásban meghatározott idő lejártával, feltétel bekövetkeztével, a befektető/Kötvénytulajdonos vagy a meghatalmazott képviselő halálával, vagy jogszabályban meghatározott egyéb esetekben, továbbá az eseti meghatalmazás az abban meghatározott rendelkezés, jognyilatkozat megtételével veszti hatályát. A meghatalmazás megszűnése a Forgalmazóval szemben attól az időponttól hatályos, amikor az azt kiváltó körülménnyel a Forgalmazó Tőkepiaci Kibocsátási Osztálya (1131 Budapest, Babér u. 9.) hiteles tudomást szerez. A meghatalmazás megszűnése nem érinti a meghatalmazott által a megszűnés Forgalmazóval szembeni hatályosulásának időpontját megelőzően adott, de még nem teljesült megbízások hatályát, a Forgalmazó azonban kizárólag saját döntése szerint jogosult az ilyen megbízás teljesítését felfüggeszteni.

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

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

A Kötvényprogram indításáról a Kibocsátó Igazgatósága a 3/2022.04.28. IG sz. határozatában döntött. A Kötvényprogram keretében, az egyes kibocsátásokra vonatkozó döntés az adott Végleges Feltételekben kerül feltüntetésre.

Jelen Alaptájékoztatót az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság, a H-KE-III-377/2022. számú határozatával hagyta jóvá. A jóváhagyás kiadására 2022. június 30. napján került sor.

4.1.13.A Kötvények kibocsátásának várható időpontja

A Prospektus Rendelet 12. cikke szerint a jelen Alaptájékoztató Felügyelet általi jóváhagyását követő tizenkét hónapig érvényes. A Kötvényt a tájékoztató jóváhagyását követő tizenkét hónapon belül, de legkésőbb a tájékoztató érvényességének időszaka alatt lehet forgalomba hozni vagy szabályozott piacra bevezetni. A Kötvényprogram hatálya alatti egyes Kötvények forgalomba hozatala várható időpontjával kapcsolatos szabályokat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

A Kibocsátó jogosult a Kötvénytulajdonosok hozzájárulása nélkül mind a korábban kibocsátott Kötvényekkel azonos Sorozatba tartozó, mind új Sorozatba tartozó Kötvények forgalomba hozatalára.

4.1.14.A Kötvények átruházhatóságára vonatkozó korlátozások

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

A Kötvények Magyarország területén kerülhetnek kibocsátásra. Jelen Alaptájékoztató és az adott Végleges Feltételek terjesztése, illetve a Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Alaptájékoztató valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen ezen országokban kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények nyilvános forgalomba hozatalát vagy jelen Alaptájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül.

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

felkéri azokat, akik az Alaptájékoztató birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak az Alaptájékoztató terjesztésére, illetve a Kötvények értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról és ennek megfelelően járjanak el.

4.1.15. Adózás

Általános szabályok

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

Az Alaptájékoztató jelen része kizárólag általános információkat tartalmaz és kizárólag az Alaptájékoztató készítésekor hatályban lévő Magyarország területén hatályos adózási szabályokat tartalmazza. Az Alaptájékoztatóban foglalt általános információk nem vehetik figyelembe az egyes befektetők adókötelezettségét befolyásoló, a Kötvényekkel összefüggésben felmerülő valamennyi egyedi körülményt, így nem tekinthetők adótanácsadásnak a Kötvénytulajdonosok számára. A Kibocsátó nem vállal továbbá felelősséget az irányadó jogszabályokban, illetve az azokra vonatkozó joggyakorlatban az Alaptájékoztató készítésének időpontját követően bekövetkező változások következményeiért. A fentieknek megfelelően valamennyi egyedi esetben adótanácsadó igénybevétele ajánlott és szükséges.

A Kötvénytulajdonosoknak teljesítendő kifizetések a mindenkor alkalmazandó pénzügyi vagy más jogszabályokkal és egyéb rendelkezésekkel összhangban történnek. Ebből következően sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank, sem pedig a Forgalmazó nem fog pótlólagos kifizetést teljesíteni abban az esetben, ha a Kötvények alapján teljesítendő kifizetésekből a kifizetőnek adót vagy más összeget kell levonnia. A Kibocsátó, valamint a Fizető Bank, és Forgalmazó a hatályos jogszabályokkal összhangban nem felelős a Kötvény-tulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben semmilyen díjért, költségért, veszteségért vagy kiadásért, amely az ilyen kifizetésekkel kapcsolatban keletkezik vagy a kifizetésekből ered, illetve a Kibocsátó és a Fizető Bank, valamint a Forgalmazó nem érvényesíthet a Kötvénytulajdonosokkal vagy más személyekkel szemben ilyen díjat, költséget, veszteséget vagy kiadást.

Belföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek és társaságok

Magánszemélyek

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

A magánszemélyek Kötvényekből keletkező kamatjövedelmét 15% személyi jövedelemadó terheli, amelyet a Kifizető állapít meg és von le a jövedelem kifizetése során. Az Szja tv. 65. §-a szerint kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

- kamata és/vagy hozama csökkentve a vételárban felhalmozott kamattal a vételt követő első kamatfizetéskor, egyébként a jóváírt teljes kamata;
- beváltásakor, visszaváltásakor, átruházásakor elért árfolyamnyereség növelve a vételárban megfizetett felhalmozott azon kamattal, amelyet az előző pont alapján az első kamatfizetéskor csökkentő tételként vettek figyelembe.

A kamatadót a Kifizető a kamat megszerzésének időpontjára állapítja meg és vonja le (számolja el). Az adóbevallást és adómegfizetést a Kifizető teljesíti az állami adóhatóság felé, a magánszemélynek nem kell a kamatjövedelmet az adóhatóság felé bevallani, ha abból a kifizető az adót levonta.

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

Társaságok

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

Külföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek és társaságok

Magánszemélyek

A külföldi adóügyi illetőségű magánszemélyek, amennyiben Magyarország és az illetőség szerinti állam között van hatályos kettős adóztatás elkerülésére vonatkozó egyezmény, vagy viszonyosság, akkor annak figyelembevételével adóznak, ha a magánszemély igazolja külföldi adóügyi illetőségét, valamint – ha az egyezmény úgy rendelkezik, akkor – haszonhúzó nyilatkozatot bocsát rendelkezésre. A külföldi illetőség igazolására a külföldi adóhatóság – az adómentességhez való

jogosultság igazolására a nemzetközi szervezet — által kiállított okirat angol nyelvű példánya, magyar nyelvű szakfordítása, vagy ezek egyikéről készült másolat szolgál. Az illetőséget adóévenként akkor is igazolni kell, ha az illetőség a korábban benyújtott illetőségigazolás óta nem változott. A külföldi illetőségű magánszemély az illetőségigazolást az adóévben történt első kifizetés időpontját, illetősége változása esetén a változást követő első kifizetés időpontját megelőzően adja át. A Magyarország által a kettős adóztatás elkerüléséről kötött egyezmények általában úgy rendelkeznek, hogy a külföldi illetőségű magánszemélynek a kötvényből származó jövedelme Magyarországon nem adóztható.

Adóügyi illetőségigazolás hiányában vagy amennyiben nincs egyezmény, illetve viszonyosság a két állam között, vagy amennyiben a szükséges iratok nem állnak rendelkezésre, akkor a külföldi magánszemélyek a mindenkor hatályos magyar jogszabályok rendelkezései szerint adóznak, azaz a személyi jövedelemadó és az egészségügyi hozzájárulás levonásra kerül. A kifizetést követően a Kötvénytulajdonos az illetőségigazolás és a kifizető igazolása birtokában az illetékes adóhatósági szervnél a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint adó visszatérítési igényt terjeszthet elő akkor, ha a külföldi illetőségű magánszemélytől levont adó mértéke magasabb, mint a nemzetközi egyezmény alapján alkalmazandó adómérték.

Társaságok

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

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

A Kötvények ajánlattevője és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérelmező minden esetben a Kibocsátó .

5. A Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei

5.1.1. Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések

5.1.2. Az ajánlattétel feltételei

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

5.1.3. Az ajánlattétel teljes mennyisége.

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

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

A jegyzési eljárás lebonyolítása

A jegyzési ajánlatok benyújtása

Jegyzési ajánlatot a jegyzési ív kitöltésével és annak a jegyzési időszakon belül, a Jegyzési Helyeken történő átadásával tehet a befektető (ideértve az elektronikus utat is).

„**Jegyzési Hely**”-nek minősülnek a vonatkozó Végleges Feltételekben megjelölt helyek.

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

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

Az értékpapír- és bankszámla (illetve ügyfélszámla) nyitás feltételeit a Forgalmazó vonatkozó üzletszabályzata és szerződési tartalmazzák.

Képviselő eljárása esetén a jegyzéshez kapcsolódó jogok és kötelezettségek a képviselt befektetőt illetik meg, a jegyzéshez kapcsolódó felelősség szintén a képviseltet terheli, az értékpapír tulajdonjoga az allokációt követően a képviselt befektetőre száll.

A jegyzett összeg megfizetésének módja és a jegyzés érvényessége

A befektetőknek a jegyzési vételárát a jegyzéssel egyidejűleg a Forgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámlához kapcsolt bankszámlán (illetve ügyfélszámlán) kell biztosítani; a jegyzés elfogadásának/érvényességének feltétele, hogy a jegyezni kívánt Kötvények teljes vételára a jegyzési ív aláírásával egyidejűleg, illetve a Végleges Feltételekben meghatározott időpontig rendelkezésre áll.

Minősített befektetők a jegyzési vételár megfizetését más pénzforgalmi szolgáltatótól történő átutalással is teljesíthetik a Kibocsátó Végleges Feltételekben meghatározott számú elkülönített letéti számlájára, ez esetben a jegyzés elfogadásának/érvényességének az a feltétele, hogy a jegyzési íven meghatározott összeg a Végleges Feltételekben meghatározott időpontig beérkezzen a letéti számlára.

Devizakülföldi ajánlattevők befizetésüket a hatályos devizajogszabályok rendelkezéseivel összhangban kötelesek teljesíteni.

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

A Forgalmazó a nem Minősített Befektető jegyzését csak abban az esetben fogadja el, ha a jegyzés fedezete a jegyzési ív aláírásakor a Jegyzési Hely rendelkezésére áll, illetve a befektető tudomásul veszi, hogy amennyiben a jegyzés időpontjára a fedezet nem áll a Forgalmazó rendelkezésére, akkor a jegyzés meghiúsul.

A Jegyzés elfogadása

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

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

Az aukciós eljárás lebonyolítása

Az aukciós eljárás a Kibocsátónak a Végleges Feltételekben rögzített döntésétől függően lebonyolítható (1) a BÉT aukciós rendszerén³⁹ keresztül, vagy (2) a Forgalmazón keresztül.

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

Az aukciós ajánlat és annak elfogadása írásban, nyomtatott vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában, illetve a Felügyelet által engedélyezett kereskedési rendszeren keresztül érvényes.

(i) BÉT aukciós rendszerén keresztüli aukciós eljárás

A BÉT aukciós rendszerén keresztül történő lebonyolítás esetén az aukciónak az Alaptájékoztatóban és a Végleges Feltételekben meghatározott szabályai a BÉT vonatkozó szabályzatának⁴⁰ rendelkezéseivel összhangban alkalmazandók.

(ii) A Forgalmazón keresztül történő aukciós eljárás

Aukciós ajánlatok benyújtása

A Minősített Befektetők aukciós ajánlatukat kitöltött és cégszerűen aláírt aukciós ív (formanyomtatvány) útján vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában tehetik meg az Aukciós ajánlattételi időszak kezdetétől az Aukciós ajánlattételi időszak zárásáig terjedő időszakban a Végleges Feltételekben megjelölt Ajánlattételi helyeken.

Az Aukciós ajánlattételi időszak kezdetének és zárásának időpontját, és az értékesítési helyeket a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

Aukciós ajánlat személyesen vagy képviselő útján tehető.

³⁹ Jelenleg az MMTS1 Kereskedési Rendszer.

⁴⁰ Jelenleg a BÉT vezérigazgatójának 9/2022. számú határozata az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól.

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

Az értékpapír- és bankszámla (illetve ügyfélszámla) nyitás feltételeit a Forgalmazó vonatkozó üzletszabályzata és szerződési tartalmazzák.

Képviselő eljárása esetén az aukciós ajánlathoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek a képviselt Minősített Befektetőt illetik meg, az aukciós ajánlathoz kapcsolódó felelősség szintén a képviseltet terheli, az értékpapír tulajdonjoga az allokációt követően a képviselt Minősített Befektetőre száll.

Ha alkalmazandó, akkor aukciós ajánlatot a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott minimális Forgalomba hozatali árral megegyező vagy annál magasabb árfolyamon, illetve maximális forgalomba hozatali hozammal megegyező vagy annál alacsonyabb hozamon lehet tenni.

Egy Minősített Befektető több aukciós ajánlatot is tehet különböző árfolyamokon/hozamokon külön aukciós ív benyújtásával. Az ugyanazon Minősített Befektető által beadott különböző árfolyamon/hozamon megtett ajánlatok külön aukciós ajánlatként kerülnek értékelésre.

Az aukciós ajánlatban meghatározható Kötvények minimális és/vagy maximális mennyiségére vonatkozó információkat (*"Minimális ajánlattételi mennyiség"*, illetve *"Maximális ajánlattételi mennyiség"*) a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

Az aukciós ajánlat benyújtásával a Minősített Befektető feltétlen és az ajánlattételi határidő lejártát követően visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a Kötvények átvételére az ajánlatában feltüntetett teljes mennyiség erejéig, és tudomásul veszi, hogy ajánlata részben is (az ajánlott mennyiség meghatározott részére kiterjedően is) elfogadható.

Befizetés módja

Minősített befektető ajánlattevők az aukciós íven meghatározott összeg megfizetését banki átutalással teljesíthetik a Kibocsátó Forgalmazónál vezetett, a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott számú elkülönített letéti számlájára. Az aukciós íven meghatározott összegnek (darabszámú kötvénynek) a Végleges Feltételekben meghatározott időpontig be kell érkeznie a vonatkozó számlára.

Devizakülföldi ajánlattevők befizetésüket a hatályos devizajogszabályok rendelkezéseivel összhangban kötelesek teljesíteni.

Aukciós ajánlat érvényessége

A Minősített Befektető ajánlata csak akkor érvényes, ha:

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

Aukciós ajánlatok elfogadása

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

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

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

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

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

A Kibocsátó nem köti ki a lejegyezhető Kötvények mennyiségének leszállítását. Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott minimális jegyzési mennyiség nem kerül lejegyzésre, a Kibocsátó – a Forgalmazó útján – a

kibocsátást meghiúsultnak tekinti és a Kötvények ellenértékét a hatályos jogszabályok szerinti módon és határidőben – kamatfizetési kötelezettség nélkül – visszatéríti.

A ki nem elégitett, a csak részben kielégített, az érvénytelen jegyzésekhez/ajánlatokhoz kapcsolódóan teljesített befizetések (átadott kötvények), valamint a befizetett összegnek (átadott kötvényeknek) a jegyzési íven/aukciós ajánlatban szereplő összeget (darabszámot) meghaladó részének Kibocsátó általi – Forgalmazó útján történő – visszatérítésére a Jegyzési időszak Zárásától/aukció lezárásától és eredményének megállapításától számított 7 napon belül levonásmentesen kerül sor. Amennyiben az összeg befizetésére átutalással került sor, akkor a Kibocsátó – a Forgalmazó útján – az összeget a befektetőnek a Forgalmazó számára rendelkezésre álló bankszámlájára történő utalással téríti meg. Az átadott kötvények visszaszolgáltatására minden esetben értékpapírtranszfer útján kerül sor.

A Kibocsátó – a Forgalmazó útján – az általa a jelen pontnak megfelelően megkísérelt, de meghiúsult visszafizetés összegét felelős őrzésbe veszi és így tartatja nyilván az irányadó polgári jogi elévülési határidő leteltéig, illetve a kötvények esetében a Forgalmazó a nála vezetett összevont értékpapír számlákra vonatkozó általános feltételek, díjak és költségek alkalmazásával őrzi a befektető vonatkozó rendelkezésének kézhezvételéig.

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

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

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

Az ajánlattevő az ajánlatát nem vonhatja vissza, kivéve a Prospektus Rendelet 23. cikk (2) bekezdés szerinti esetben (azaz, ha jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság merült fel vagy azt észlelték a jegyzési időszak lezárása vagy az értékpapírok átadása előtt – a két esemény közül az előbb bekövetkezőt figyelembe véve –, akkor azok a befektetők, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, a kiegészítés közzététele után – 2022. december 31. napjáig három, azt követően – két munkanapon belül aláírhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól).

5.1.9. A Kötvények kifizetésének és kiadásának módja és határideje

Kötvények forgalomba hozatala

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

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

Kötvények forgalomba hozatalának napja

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

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

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

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

A Kötvény forgalomba hozatalának a napját a Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározza.

5.1.10. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja

Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatala jegyzési eljárásban

A jegyzés eredményét (illetve részleges elfogadás esetén a jegyzési íven jelzett összeg elfogadott részéről) a Kibocsátó legkésőbb a Jegyzési időszak Zárását követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu), valamint a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és az MNB által működtetett <https://kozzetetelek.mnb.hu/> honlapon.⁴¹ A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatala aukciós eljárásban

A Kibocsátó a beadott érvényes ajánlatokat az aukció napján összesíti és dönt az elfogadásukról. Az ajánlatok elfogadásáról vagy elutasításáról (illetve részleges elfogadás esetén az ajánlott összeg elfogadott részéről) a Forgalmazó legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon (budapesti idő szerint) 9:00 óráig értesíti az ajánlattevőket. Az aukció eredményét a Kibocsátó legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu) a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és az MNB által működtetett <https://kozzetetelek.mnb.hu/> honlapon.⁴² A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

5.1.11. Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése

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

5.1.12. Forgalmazási terv és allokáció

5.1.13. Azon lehetséges befektetők megadása, akiknek felajánlják a Kötvényeket

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

Az ajánlattétel kizárólag Magyarország piacán történik.

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

Kötvények elosztása túljegyzés esetén (allokáció) jegyzési eljárásban

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

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

- a) **Kártyaleosztásos allokáció:** Jegyzések részleges elfogadása esetén, a jegyzők közötti kártyaleosztásos allokációra kerül sor úgy, hogy minden érvényes jegyzéssel rendelkező jegyzőnek minden körben egy-egy darab Kötvény kerül leosztásra. Abban a leosztási körben, amelyben már nem jutna valamennyi jegyzőnek újabb Kötvény, a fennmaradó Kötvények véletlenszerűen kerülnek leosztásra a jegyzők között.
- b) **Magánszemélyek allokációs elsőbbsége:** A magánszemély jegyzők allokációs elsőbbséget élveznek, amennyiben erről a Végleges Feltételek eltérően nem rendelkezik. Magánszemélyek jegyzésének részleges elfogadása esetén a Kötvények elosztása kártyaleosztásos módszerrel történik, azaz minden érvényes jegyzéssel rendelkező

⁴¹ A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

⁴² A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba

magánszemély jegyző számára minden körben egy-egy darab Kötvény kerül leosztásra. Abban a leosztási körben, amelyben már nem jutna valamennyi magánszemély jegyzőnek újabb Kötvény, a fennmaradó Kötvények véletlenszerűen kerülnek leosztásra a magánszemély jegyzők között. Abban az esetben, ha minden magánszemély jegyző jegyzése már teljes mértékben kielégítésre került, a további, nem magánszemély jegyzők között kártyaleosztásos allokációra kerül sor úgy, hogy minden érvényes jegyzéssel rendelkező nem magánszemély jegyző számára minden körben egy-egy darab Kötvény kerül leosztásra. Abban a leosztási körben, amelyben már nem jutna valamennyi nem magánszemély jegyzőnek újabb Kötvény, a fennmaradó Kötvények véletlenszerűen kerülnek a nem magánszemély jegyzők között leosztásra.

A jegyzés eredményét (illetve részleges elfogadás esetén a jegyzési íven jelzett összeg elfogadott részéről) a Kibocsátó legkésőbb a Jegyzési időszak Zárását követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu), a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és az MNB által működtetett <https://kozvetitelek.mnb.hu/> honlapon⁴³.

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

Allokáció aukciós túlkereslet esetén és azonos árfolyamszinten/hozamszinten aukciós eljárásban

A vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza az esetleges aluljegyzésre vagy túljegyzésre (aukciós túlkereslet) vonatkozó össznévérték határokat. Aukciós túlkereslet (túljegyzés) esetén a Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy eltérjen a meghirdetett mennyiségtől és meghatározza az aukción értékesítésre felajánlott mennyiséget. Bármely Sorozat túljegyzése/túlkereslete esetén a Kibocsátó dönthet az adott Sorozat aukciós ajánlatainak teljes vagy részleges elfogadásáról.

Amennyiben több befektető nyújt be aukciós ajánlatot ugyanazon árfolyamot/hozamot megjelölve és a Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen befektető Kötvényigénylése az adott árfolyamszinten/hozamszinten (túljegyzés), akkor allokációra kerül sor, amelynek során – amennyiben a Végleges Feltételek ettől eltérően nem rendelkezik –, a következő allokációs elv alkalmazható az egyes Sorozatok esetén:

Kártyaleosztásos allokáció: A befektetők között a Kötvények elosztása kártyaleosztásos módszerrel történik, azaz minden még ki nem elégített, érvényes aukciós ajánlattal rendelkező befektető számára minden körben egy-egy darab Kötvény kerül leosztásra. Abban a leosztási körben, amelyben már nem jutna valamennyi befektetőnek újabb Kötvény, a fennmaradó Kötvények véletlenszerűen kerülnek leosztásra a befektetők között.

A Kibocsátó a beadott érvényes ajánlatokat az aukció napján összesíti és dönt az elfogadásukról. Az ajánlatok elfogadásáról vagy elutasításáról (illetve részleges elfogadás esetén az ajánlott összeg elfogadott részéről) a Forgalmazó legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon (budapesti idő szerint) 9:00 óráig értesíti az ajánlattevőket. Az aukció eredményét a Kibocsátó legkésőbb az aukció napját követő második munkanapon a Kötvényprogrammal kapcsolatos dokumentumok közzétételi helyein megjelentetett tájékoztatás keretében nyilvánosságra hozza a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu) a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és az MNB által működtetett <https://kozvetitelek.mnb.hu/> honlapon⁴⁴. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

5.1.15.Árazás

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

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

5.1.17.Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.

Az ajánlati ár a Végleges Feltételekben kerül meghatározásra.

A forgalomba hozatali ár, illetve adott esetben a csereérték, valamint a szükségszerűen alkalmazandó kerekítési módszertan, a Tpt. 44. § (6) bekezdésének megfelelően legkésőbb a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőző napon közzétételre kerül a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a BÉT honlapján (www.bet.hu), a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és az MNB

⁴³ A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

⁴⁴ A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

által működtetett <https://kozvetetelek.mnb.hu/> honlapon⁴⁵. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

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

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

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

Nem releváns.

5.1.19. Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlítható áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.

Nem releváns.

5.1.20. Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás

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

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

A Kötvényhez kapcsolódóan Forgalmazóként az OTP Bank Nyrt. (H-1051 Budapest, Nádor utca 16.) jár el, mint a Kötvényprogram hatálya alatt forgalomba hozott Kötvények forgalomba hozatalát lebonyolító hitelintézet.

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

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

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

5.1.22. A kifizető ügynökök és letétkezelők neve és címe

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

Előfordulhat, hogy az egyes Kötvények kibocsátása során csak a Forgalmazó jár el. Amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó nem jár el, úgy a fizető banki szolgáltatások ellátásával a Kibocsátó harmadik személyt bíz

⁴⁵ A weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

meg. A Kibocsátó továbbá egyéb esetekben is jogosult a Kötvényekkel kapcsolatos fizető banki szolgáltatásra más, erre engedéllyel rendelkező személyt megbízni, amely esetben az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

A Kötvényhez kapcsolódóan központi számlavezetőként a KELER Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet) jár, amely a Tpt. és a Demat. rendelet alapján a Kötvények központi nyilvántartását vezető szervezet (központi értéktár, központi értékpapírszámla vezetője).

5.1.23.A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni

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

5.1.24.A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja

A vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában a Kötvényhez kapcsolódóan jegyzési garanciavállaló nem kerül kijelölésre. Amennyiben a Kötvényhez kapcsolódóan valamely személy jegyzési garanciát vállal, akkor ennek adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

6. A tőzsdei bevezetésre és a kereskedelemre vonatkozó szabályok

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

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

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

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

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

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

6.1.3. Azon szervezetek neve és címe, amelyek kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi vagy ajánlati áron keresztül biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása

Amennyiben a Végleges Feltételek így rendelkezik, akkor a Forgalmazó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott módon, az ott megjelölt informatikai rendszer megfelelő oldalán vagy a forgalmazó fiókjaiban kifüggesztett értesítések útján eladási és/vagy vételi árat jegyezhet az egy Sorozatban vagy Részletben forgalomba hozott Kötvények tekintetében.

6.1.4. A Kötvények kibocsátási ára

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

7. Kiegészítő információk

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

Jelen Értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadók nem kerülnek megemlítésre.

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

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

7.1.3. A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése

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

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

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

Nem releváns.

V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

100 000 000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2022-2023. évi Kötvényprogram” kötvényprogramjának
keretében kibocsátásra kerülő

[■] össznévértékű

[■] Kötvénye

A jelen dokumentum a benne ismertetett Kötvények kibocsátásához kapcsolódó Végleges Feltételek. Az Alaptájékoztatóval és annak kiegészítéseivel együtt értelmezendő a jelen Végleges Feltételek elkészítésére minden egyes kibocsátás esetén sor kerül, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2017/1129 rendelet („Prospektus Rendelet”) alkalmazásának céljából.

Az itt használt fogalmak a 2022.06.27. napján kelt Alaptájékoztatóban szereplő Kötvényfeltételek alkalmazása érdekében kerülnek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Végleges Feltételek a Prospektus Rendelet 8. cikk (5) bekezdésének megfelelően legkésőbb a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőző napon közzétételre kerül, illetve elektronikus formában elérhető a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) az MNB által működtetett honlapon (kozvetitelek.mnb.hu), illetve amennyiben a Kibocsátó a kötvényeket a Budapesti Értéktőzsdén kívül más szabályozott piacra is bevezeti, úgy a kapcsolódó szabályozott információk ezen szabályozott piac által előírt helyen és módon is közzétételre kerülnek.

Az Alaptájékoztatót és annak kiegészítéseit a Kibocsátó a Prospektus Rendelet 21. cikkében foglaltakkal összhangban teszi közzé.

A jelen kibocsátás Összefoglalója a jelen Végleges Feltételek melléklete.

Jelen Végleges feltételek elfogadásának napja: [■]

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

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Kibocsátó: | WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság |
| 2. | (i) Sorozat megjelölése: | [■] |
| | (ii) Rész kibocsátási szám: | [■] |
| 3. | Meghatározott Pénznem: | [EUR] / [HUF] |
| 4. | Össznévérték: | |
| | (i) Sorozat: | [■] |
| | (ii) Rész kibocsátás. | [■] |
| 5. | Forgalomba hozatali Ár / Minimális Forgalomba hozatali Ár: | Az Össznévérték [■] százaléka [hozzáadva a [dátum]-tól számított kamatot] (csak azonos Sorozatba tartozó esetében, ha alkalmazandó) |
| 6. | Meghatározott Névérték(ek): | [■] |
| 7. | (i) Forgalomba hozatal Napja: | [■] |
| | (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja: | [■] |
| | (iii) Futamidő: | [■] |
| 8. | Lejárat Napja: | [■] |
| 9. | Kamatszámítási Alap: | [százalék Fix Kamatozás]
[Referenciakamat +/- [■] százalék Változó Kamatozás] |
| 10. | Visszaváltási/Kifizetési Alap: | [Visszaváltás lejáratkor névértéken vagy a [■] értéken]
[Visszaváltás a futamidő alatt részletekben névértéken vagy a [■] értéken] |

11. A Kamatszámítási Alap vagy a Visszaváltási/Kifizetési Alap változása: [Részletezze a Kötvények Kamatszámítási Alapjának vagy Visszaváltási/Kifizetési Alapjának változására vonatkozó rendelkezéseket]
12. Visszaváltási/Vételi Opciók: [Visszaváltás a Kötvénytulajdonos választása alapján]
[Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján]
[Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegy 4.9 pontjában foglaltak szerint]
13. A Kötvények jellege: Nem alárendelt
14. Tőzsdei bevezetés: [A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára/ A Kibocsátó nem kezdeményezi a Kötvények tőzsdei bevezetését a Budapesti Értéktőzsde szabályozott piacára]

15. A forgalomba hozatal módja: [nyilvános]

Kamatfizetésre Vonatkozó Rendelkezések

16. Fix Kamatozású Kötvényekre Vonatkozó Rendelkezések [Alkalmazandó/nem alkalmazandó]
(Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)
- (i) Kamatláb(ak). évi [■] százalék [évente/félévente/negyedévente] [előre vagy utólag fizetendő]
(Ha nem évente fizetendő, akkor gondolja át a [Kamat] Kötvényfeltétel módosításának szükségességét)
- (ii) Kamatfizetési Nap(ok): [minden év [■] a Lejárat Napjáig, azt is beleértve]
(NB: hosszú és rövid kamatfizetési időszakok esetében módosítani kell)
- (iii) Munkanapszabály: [Megelőző Munkanap Szabály/Következő Munkanap Szabály, vagy az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegy 4.8 pontjában foglaltak szerint]
- (iv) Fix Kamatösszeg(ek): [■] per [■] névértéken
- (v) Törödékösszeg(ek). [Írja be az első vagy utolsó olyan török kamat összeget, amely nem egyezik a Fix Kamatösszeggel.]
- (vi) Kamatbázis: [30/360 vagy Tényleges/Tényleges (ISDA) vagy Tényleges/365 (ÁKK) vagy az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegy 4.8 pontjában foglaltak szerint]
- (vii) Kamatmegállapítási Nap(ok): [■]
[Írja be a kamatfizetés napjait kihagyva a kibocsátás és lejárat napját hosszú és rövid első vagy utolsó kamatfizetési időszak esetében.]
NB: nem egyenlő időtartamú rendszeres kamatfizetési napok esetében módosítani kell.
NB: Csak ott van jelentősége, ahol a Kamatbázis Tényleges/Tényleges (ISMA)
- (viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek: [Nincs/Részletezze]
- (ix) Bruttó hozam értéke (EHM): [■]
17. Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések [Alkalmazandó/nem alkalmazandó]
(Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)
- (i) Meghatározott Időszak(ok)/Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok): [■]

- (ii) Munkanap Szabály: [Következő Munkanap Szabály/Módosított Következő Munkanap Szabály/Megelőző Munkanap Szabály/ Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 4.8 pontjában foglaltak szerint]
- (iii) További Kereskedelmi Központ(ok): ☐
- (iv) A Kamatláb és a Kamatösszeg megállapításának módja: [„Képernyőoldal” alapján történő kamatmeghatározás/ISDA Meghatározás/egyéb] ☐
- (v) A Kamatláb és a Kamatösszeg Kiszámításáért felelős fél (ha más, mint a Kibocsátó): ☐
- (vi) „Képernyőoldal” alapján történő kamatmeghatározás: ☐
- Referenciakamatláb: ☐
(BUBOR esetében [])
- Kamatmeghatározás Napja(i): ☐
- Vonatkozó Hírgyűjtemény Oldal: ☐
- (vii) ISDA Meghatározás: ☐
- Referenciakamat: ☐
- Megjelölt Lejárat: ☐
- Kamatmegállapítási Nap: ☐
- (viii) Kamatfelár(ak): évi [+/-] ☐ százalék
- (ix) Kamatbázis: [Tényleges/365 (ÁKK)
Tényleges/360
30/360
Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 4.8 pontjában foglaltak szerint]
- (x) Mögöttes rendelkezések, kerekítésre vonatkozó rendelkezések és bármely más, a Kötvényfeltételekben foglaltaktól különböző, a Változó Kamatozású Kötvények kamatainak számítási módszerére vonatkozó feltétel: (az alternatívák a [Kamat] Kötvényfeltételben találhatóak) ☐
- (xi) Referenciamutatóra vonatkozó nyilatkozat: [A kamat kiszámításához használt referenciamutatót olyan referenciamutató-kezelő állítja elő, amely a jelen Végleges Felvételek kiadásakor szerepel a Benchmark Rendelet 36. cikkében említett nyilvántartásban].

Visszaváltásra Vonatkozó Rendelkezések

18. Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján [Alkalmazandó/nem alkalmazandó]
(Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további albekezdéseit)
- (i) Választott Visszaváltási Nap(ok): ☐
- (ii) Minden egyes Kötvény Választott Visszaváltási Összege, és ha van ilyen, az összeg(ek) számításának módja: ☐
- (iii) Ha részben visszaváltható: ☐
- (a) Minimális Visszaváltási Összeg: ☐
- (b) Maximális Visszaváltási Összeg: ☐

- (iv) Értesítési időszak (ha a [■]
Kötvényfeltételekben foglaltaktól
eltér):
19. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos [Alkalmazandó/nem alkalmazandó]
választása alapján (Ha nem alkalmazandó, törölje a jelen bekezdés további
albekezdéseit)
- (i) Választott Visszaváltási Nap(ok): [■]
- (ii) Minden egyes Kötvény Választott [■]
Visszaváltási Összege, és ha van
ilyen, az összeg(ek) számításának
módja:
- (iii) Értesítési időszak (ha a [■]
Kötvényfeltételekben foglaltaktól
eltér):
20. Minden egyes Kötvény Végső [■]
Visszaváltási Összege:
21. Minden egyes Kötvény Lejárat Előtti [■]
Visszaváltási Összege, ha a visszaváltás
felmondási esemény miatt történik
és/vagy ezek kiszámításának módja (ha
szükséges vagy a Kötvényfeltételekben
foglaltaktól eltérő [Visszaváltás és
vásárlás – Lejárat Előtti Visszaváltási
Összegek])

A Kötvényekre Vonatkozó Általános Rendelkezések

22. További Kereskedelmi Központ vagy [Nem alkalmazandó/részletezze]
más rendelkezés a Fizetési Nap
vonatkozásában:
23. Kijelölt Iroda: [a Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti
székhelye]
24. Egyéb különös feltételek: [Nem alkalmazandó/részletezze]

Értékesítés

25. Ha nem szindikált, az érintett [■]
Forgalmazó neve:
26. Jegyzési Garanciavállaló: [Nem alkalmazandó/nevek]
27. Az ajánlattétel feltételei:
- (i) a jegyzés/aukcio helye és módja: [■]
- (ii) a jegyzés/aukcio ideje: [■]
- (iii) a jegyzés legalacsonyabb és [az értékpapírok darabszámában vagy összesített befektetett
legmagasabb összege: összegben meghatározva]
- (iv) Túljegyzés/Aukciós túlkereslet: [■]
- (v) Allokáció: [■]
- (vi) Kihirdetés helye, módja: [■]
28. Az ajánlattétel eredményének [■]
nyilvánosságra hozatalának helye,
időpontja:
29. További értékesítési korlátozások: Nem alkalmazandó

Lebonyolításra vonatkozó adatok

30. A Központi Értéktártól eltérő [Nem alkalmazandó/név/nevek és szám(ok)]
elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó
azonosítási szám(ok):
31. Az elkülönített letéti számla száma: [■]

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 32. | Kifizetési helyek: | [■] |
| 33. | A Felügyelet Kötvényprogram
közzétételére adott engedélyének
dátuma és száma: | [■] |
| 34. | A Kibocsátó határozata a Kibocsátás
jóváhagyásáról: | [■] |
| 35. | A Kötvények jóváírása: | [Ingyenes/díj ellenében történő] |
| 36. | A forgalomba hozatal költségei: | [■] |
| 37. | ISIN: | [■] |
| 38. | Forgalomba hozatal állama: | Magyarország |
| 39. | Fizető Bank | [■] |

FELELŐSSÉGI SZABÁLYOK

A jelen Végleges Feltételeket a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503) a Tpt. 29. § (2) bekezdésének megfelelően aláírja és az abban szereplő információért felelősséget vállal. A jelen Végleges Feltételek – az Alaptájékoztatóval és mindenkor hatályos kiegészítéseivel együtt olvasva – a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A Kibocsátó nevében aláírta:

.....

WINGHOLDING Zrt.

képviseli.: [név], [beosztás]

Melléklet: az adott kibocsátás összefoglalója.

VI. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A WINGHOLDING Zrt. 100 000 000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2022-2023. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramjáról szóló Alaptájékoztatót a WINGHOLDING Zrt., mint Kibocsátó készítette a Kötvényprogram létrehozása céljából. A Kibocsátó az Alaptájékoztató tartalmáért, a benne foglalt információkért felelősséggel tartozik.

Felelősségvállaló nyilatkozat

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

Az Alaptájékoztatóban szereplő információkért és bármely kiegészítésében adott információkért, továbbá az információ hiányáért és ezzel összefüggésben az értékpapír tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503) tartozik felelősséggel. Az elvárható gondosság mellett, legjobb tudomása szerint készített jelen Alaptájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. A felelősség az Alaptájékoztató közzétételétől számított öt évig terheli a Kibocsátót, valamint az érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Kelt: Budapest, 2022. 06.27.

.....
WINGHOLDING Zrt.

képviseli.: Noah M. Steinberg az Igazgatóság elnöke

VI. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

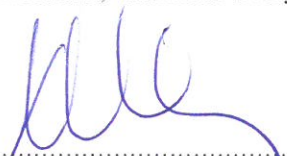
A WINGHOLDING Zrt. 100 000 000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2022-2023. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramjáról szóló Alaptájékoztatót a WINGHOLDING Zrt., mint Kibocsátó készítette a Kötvényprogram létrehozása céljából. A Kibocsátó az Alaptájékoztató tartalmáért, a benne foglalt információkért felelősséggel tartozik.

Felelősségvállaló nyilatkozat

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

Az Alaptájékoztatóban szereplő információkért és bármely kiegészítésében adott információkért, továbbá az információ hiányáért és ezzel összefüggésben az értékpapír tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-046503) tartozik felelősséggel. Az elvárható gondosság mellett, legjobb tudomása szerint készített jelen Alaptájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. A felelősség az Alaptájékoztató közzétételétől számított öt évig terheli a Kibocsátót, valamint az érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Kelt: Budapest, 2022.06.27.


.....
WINGHOLDING Zrt.
képviseli.: Noah M. Steinberg az Igazgatóság elnöke

VII. DEFINÍCIÓK

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

2000-es ISDA Definíciók (2000 ISDA Definitions)	Az International Swaps and Derivatives Association, Inc. által közre adott, az alábbi hiperlinken megvásárolható kiadvány: https://www.isda.org/book/2000-isda-definitions-pdf/
ÁFA	az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerinti általános forgalmi adó;
Alapszabály	a Társaság 2022. április 19. napján kelt, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabálya;
Alaptájékoztató	a Kötvényprogram részletes feltételeit meghatározó jelen dokumentum, amely a Végleges Feltételekkel együtt meghatározza a Kötvényprogram keretein belül forgalomba hozott Kötvények adatait és egyedi feltételeit;
Amerikai Értékpapírtörvény	az Amerikai Egyesült Államokban a hatályos és többször módosított 1933. évi amerikai értékpapírtörvény;
Art.	az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény,
Benchmark Rendelet	a pénzügyi eszközökben és pénzügyi ügyletekben referenciamutatóként vagy a befektetési alapok teljesítményének méréséhez felhasznált indexekről, valamint a 2008/48/EK és a 2014/17/EU irányelv, továbbá az 596/2014/EU rendelet módosításáról szóló 2016. június 8-i (EU) 2016/1011 európai parlamenti és tanácsi rendeletet jelenti;
BÉT	a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em. ; Cg. 01-10-044764);
Bizottság	az Európai Bizottság, az Európai Unió végrehajtó szerve;
Felügyelet	a Magyar Nemzeti Bank, amely az értékpapír forgalomba hozatal tekintetében hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságnak minősül;
Felügyelőbizottság	a Kibocsátó felügyelőbizottsága;
Fizető Bank	OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-041585), kivéve ha a Végleges Feltételek eltérően nem rendelkeznek, illetve amennyiben az adott Kötvények kibocsátása során a Forgalmazó nem jár el, úgy a Fizető Bank a Kibocsátó által megbízott harmadik személy;
Forgalmazó	OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-041585);
Ft vagy forint	a forint, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze;
Hitelminősítő	a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin)
IFRS	a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, korábban Nemzetközi Számviteli Szabályok (IAS);
Igazgatóság	a Kibocsátó igazgatósága;
KELER	a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-042346);
Kibocsátó vagy Társaság	a WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-046503);
Kisebbségi Tulajdonos	a GOLUX-Invest Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-927729);
Kötvények	a Kötvényprogram keretében a jelen Alaptájékoztató alapján és az ahhoz forgalomba hozatalonként hozzárendelt Végleges Feltételekben szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét (hitelviszonyt) megtestesítő értékpapírok;

Kötvényfeltételek	a Kötvényekre vonatkozó, az Alaptájékoztatóban (az értékpapírjegyzékben) foglalt, a Kötvényprogramra és az annak keretén belül kibocsátott Kötvényekre vonatkozó általános feltételek és rendelkezések;
Kötvényprogram	a Kibocsátó jelen Alaptájékoztatóban leírt kötvény kibocsátási programja
Kötvényrendelet	a 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet (vagy az azt módosító vagy helyébe lépő bármely más jogszabály);
Kötvénytulajdonos	A Kötvényprogram keretében kibocsátott Kötvények mindenkor tulajdonosának tekintendő személy;
Közgyűlés	a Társaság közgyűlése;
Leányvállalatok, illetve Leányvállalat	a Társaság közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló valamennyi alábbi társaság, vagy azok bármelyike (felsorolásukat a III.6.2. pont tartalmazza)
Meghatározott Névérték	Az a legkisebb, Meghatározott Pénznemben meghatározott névérték, amin a Kötvények kibocsátásra kerülnek.
Meghatározott Pénznem	Az a pénznem, amiben a Kötvények Meghatározott Névértéke meghatározásra kerül.
MNB	a Magyar Nemzeti Bank, amely az értékpapír forgalomba hozatal tekintetében hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságnak minősül;
Minősített Befektető	a Prospektus Rendelet 2. cikk e) pontja szerinti befektető ;
Munkanap	az Alaptájékoztató IV.4.7. pontban meghatározott fogalmat jelenti.
MSZSZ	a magyar számviteli szabályok;
Okirat	a Tpt. 7. § (2) szerinti, az egy Sorozatban, dematerializált formában kibocsátott valamennyi Kötvényt képviselő, értékpapírnak nem minősülő dokumentum;
Prospektus Rendelet	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete (2017. június 14.) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (EGT vonatkozású szöveg);
Részvények vagy Részvény	a Kibocsátó által mindenkor kibocsátott összes, egyenként 100.000,- Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló dematerializált törzsrészvény, illetve azok bármelyike;
Részlet vagy Részlibocsátás	olyan Kötvények, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg
Sorozat	olyan Részletek összessége, amelyek azonos típusúak, azonos előállításúak és azonos jogokat testesítenek meg, de az egyes Részletek értéknapja és/vagy forgalomba hozatali ára eltérő
Számviteli Törvény	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
Szja. tv.	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény;
Tao. tv.	a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény;
Többségi Tulajdonos	a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 927201);
További Kereskedelmi Központ	A Végleges Feltételekben ekként megjelölt fogalom, amennyiben ilyen van.
Tpt.	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
Tulajdonosi Csoport	azon gazdasági társaságok összessége, amelyet a végső tulajdonos magánszemély akár önállóan, akár együttesen, közvetlenül vagy más társaságon keresztül közvetve irányít, amely tekintetben irányításnak minősül a gazdasági társaságok legfőbb szerveiben a szavazati jogok több mint 50%-nak gyakorlása, illetve a vezető tisztségviselők, felügyelő-bizottsági tagok többségének kinevezésének joga;
Végleges Feltételek	valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, a Prospektus Rendelet szerinti végleges feltételek, amelynek a mintáját az Alaptájékoztató tartalmazza. A Kibocsátó indokolt esetben eltérhet az Alaptájékoztatóban közzétett mintától;

WING Csoport

a Kibocsátó és a Leányvállalatok együttesen.

MELLÉKLETEK