

ALAPTÁJÉKOZTATÓ

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(„Kibocsátó”)

100.000.000 euró keretösszegű

„WINGHOLDING 2024-2025. évi Kötvényprogram” elnevezésű kötvényprogramjáról

(„Kötvényprogram”)

Jelen dokumentum két, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről („Prospektus Rendelet”) 8. cikke és a Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 25. cikke szerinti alaptájékoztatót foglal magában (a továbbiakban együttesen: „Alaptájékoztató”), amely alapján a Kibocsátó 100.000.000 EUR (azaz egymásmillió euró) keretösszegű 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”).

Jelen Alaptájékoztató egyetlen dokumentumban tartalmazza a tartalomjegyzéket, az ajánlattételi program általános leírását, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, az értékpapírtjegyvizet, a kiegészítő információkat és a végleges feltételek sablonját.

A Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó egyes Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket a vonatkozó végleges feltételeket a későbbiekben meghatározott végleges feltételek („Végleges Feltételek”) fogják tartalmazni, melyeket a Kibocsátó minden egyes nyilvános kibocsátás alkalmával, a kibocsátás megkezdése előtt a befektetők rendelkezésére bocsát.

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 Kötvényekhez nem tartozik fenntarthatósági cél, az Alaptájékoztató alapján „zöld kötvények”, „szociális kötvények”, „fenntarthatósági kötvények”, „fenntarthatósághoz kapcsolódó kötvények” vagy egyéb fenntartható finanszírozáshoz kapcsolódó kötvények nem bocsáthatók ki.

Jelen Alaptájékoztató közzétételét 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:	2024. január 25.
Az Alaptájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma:	2024. február 6. H-KE-III-55/2024.
Az Alaptájékoztató érvényessége:	2025. február 6.

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	6
II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	7
1. A Kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatok	7
2. A WING Csoportra jellemző kockázatok	8
3. A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok	10
4. Kockázatok kategorizálása és értékelése (összefoglaló táblázat, mely kockázati kategóriáinként mutatja az egyes kockázatok kvalitatív skála szerinti értékelési sorrendben)	11
III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY	12
1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	12
1.1. Felelős személy	12
1.2. Felelős személy nyilatkozata	12
1.3. Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése	12
1.4. Harmadik féltől származó információ	12
1.5. Illetékes hatóság jóváhagyására vonatkozó nyilatkozatok	12
2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók	12
2.1. Könyvvizsgáló adatai	12
2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások	13
3. Kockázati tényezők	13
4. A Kibocsátóra vonatkozó információk	13
4.1. A Kibocsátó története és fejlődése	13
4.1.1. A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve	13
4.1.2. A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszáma és jogalany-azonosítója („LEI”).	13
4.1.3. A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, kivéve, ha határozatlan időre hozták létre.	14
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 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.	14
4.1.5. A Kibocsátót érintő közelmúltbeli azon események bemutatása, amelyek jelentős mértékben befolyásolhatják a Kibocsátó fizetőképességének értékelését	14
4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése	19
4.1.7. A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változások	19
4.1.8. A Kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása	19
5. Üzleti áttekintés	19
5.1. Fő tevékenységek	19
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	21
5.1.3. Főbb piacok, amelyeken a Kibocsátó verseng	23
5.1.4. A Kibocsátó által a saját versenyhelyzetére tett megállapításai, alapul szolgáló adatok	27
6. Szervezeti felépítés	29
6.1. A Kibocsátó vállalatcsoportjának és a Kibocsátó vállalatcsoporton belüli pozíciójának bemutatása	29
6.2. A Kibocsátó érdekeltségei	29
7. Trendek	29
8. Nyereség-előrejelzés vagy -becslés	31
9. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek	31
9.1. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjai és ezen személyek Kibocsátón kívüli tevékenysége	31
9.2. Felügyelőbizottság:	32

9.3.	Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjainak összeférhetetlensége	33
10.	Főrésztvényesek	33
11.	A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk	34
11.1.	Múltbeli pénzügyi információk	34
11.1.1.	Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk	34
11.1.2.	Mérlegfordulónap változása	43
11.1.3.	Számviteli standardok (IFRS)	43
11.1.4.	Számviteli keret változása	44
11.1.5.	Számviteli standardok (nemzeti számviteli standardok)	44
11.1.6.	Konszolidált pénzügyi kimutatások	44
11.1.7.	A pénzügyi információ dátuma	44
11.2.	Évközi és egyéb pénzügyi információk	44
11.3.	A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata	44
11.3.1.	Független audit	44
11.3.1.a	Könyvvizsgálói jelentés	44
11.3.2.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.	44
11.3.3.	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.	44
11.4.	Bírósági és választott bírósági eljárások	44
11.5.	A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás	45
12.	Kiegészítő információk	45
12.1.	Alaptőke	45
12.2.	A Kibocsátó alapszabálya	45
13.	Lényeges szerződések	45
14.	Rendelkezésre álló dokumentumok	45
IV.	ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK	47
1.	Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	47
1.1.	Felelős személy	47
1.2.	Felelős személy nyilatkozata	47
1.3.	Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése	47
1.4.	Harmadik féltől származó információ	47
1.5.	Illetékes hatóság jóváhagyása	47
2.	Kockázati tényezők	47
3.	Alapvető információk	47
3.1.	A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége	47
3.2.	Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása	47
4.	A nyilvánosan felajánlandó/piacra bevezetendő Kötvényekre vonatkozó információk	48
4.1.	A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetésre kerülő Kötvények fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám)	48
4.2.	A Kötvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok	48
4.3.	Tájékoztatás arról, hogy a Kötvények névre szólnak és dematerializált formában készültek-e, továbbá a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe	49
4.4.	A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetett Kötvények teljes mennyisége	49
4.5.	A Kötvénykibocsátás pénzneme	49
4.6.	A Kötvények kielégítési sorrendben betöltött helye a Kibocsátó tőkestruktúrájában fizetéseképtelenség esetén	49
4.7.	A Kötvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást	49

4.8.	A fizetendő kamatra vonatkozó rendelkezések	50
4.9.	Lejárat napja és a Kötvény alapján fennálló tartozás törlesztésére vonatkozó rendelkezések, ideértve a visszafizetési eljárásokat, az előtörlesztést és a törlesztési feltételeket	55
4.10.	A várható hozam és a hozam kiszámításának módja	56
4.11.	A Kötvény tulajdonosainak képviselője	56
4.12.	Nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján a Kötvényeket a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják	57
4.13.	A Kötvények kibocsátásának várható időpontja	57
4.14.	A Kötvények átruházhatóságára vonatkozó korlátozások	57
4.15.	Adózás	57
4.16.	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.	58
5.	A Kötvényekre vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei	58
5.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések	58
5.1.1.	Az ajánlattétel feltételei	58
5.1.2.	Az ajánlattételre nyitva álló idő, ideértve a lehetséges módosításokat is, a jegyzési és aukciós eljárás bemutatása	59
5.1.3.	Az ajánlattétel tárgyát képező mennyiség csökkentésének lehetősége és az értékpapírt lejegyzők/ajánlattevők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja	60
5.1.4.	Az ajánlattétel legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (a Kötvény darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva)	61
5.1.5.	A Kötvények kifizetésének és kiadásának módja és határideje	61
5.1.6.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja	61
5.1.7.	Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése	61
5.2.	Forgalmazási terv és allokáció	62
5.2.1.	Azon lehetséges befektetők megadása, akiknek felajánlják a Kötvényeket	62
5.2.2.	Eljárás, amelynek keretében a Kötvényt jegyzők értesítést kapnak a számukra kiutalt mennyiségről, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés	62
5.3.	Árazás	62
	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	62
	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.	63
	Az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege	63
5.4.	Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás	63
5.4.1.	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	63
5.4.2.	A kifizető ügynökök és letétkezelők neve és címe	63
5.4.3.	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	63
5.4.4.	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja	63
6.	A piacra történő bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok	64
6.1.	Tájékoztatás arról, hogy a Kötvények tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni	64
6.2.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen – a Kibocsátó ismeretei szerint – a Kötvényekkel azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek	64
6.3.	Szabályozott piacra történő bevezetés esetén 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	64
6.4.	A Kötvények kibocsátási ára	64
7.	Kiegészítő információk	64

7.1. Amennyiben az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre	64
7.2. Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyeket részben vagy teljesen bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és erről jelentést készítettek	65
7.3. A Kötvénynek a Kibocsátó kérésére vagy hitelminősítési eljárásban való közreműködésével készült hitelminősítése	65
7.4. 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	65
<i>V. VÉGLEGES FELTÉTELEK FORMÁTUMA</i>	66
<i>VI. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT</i>	70
<i>VII. DEFINÍCIÓK</i>	71
1. számú melléklet – WING Csoport felépítése	74
2. számú melléklet – Kibocsátó leányvállalatai	77

I. A KÖTVÉNYPROGRAM ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az Alaptájékoztatóban alkalmazott nagy kezdőbetűvel írt fogalmak és rövidítések az Alaptájékoztató VII. DEFINÍCIÓK fejezetében részletezett jelentéssel bírnak.

A Kötvényprogram jelen fejezet szerinti – a Bizottság (EU) 2019/980 Felhatalmazáson Alapuló Rendelete (2019. március 14.) 25. cikk (1) b) pont szerinti – általános leírása a jelen Alaptájékoztató egyéb részeivel, valamint az alkalmazandó Végleges Feltételekkel együtt értelmezendő.

A Kötvényprogram keretében a Kibocsátó legfeljebb 100.000.000 EUR (azaz egymásmillió euró) keretösszegben kíván Kötvényeket kibocsátani. A Kibocsátó saját mérlegelése alapján határozza meg, hogy a keretösszegben 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 Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó egyes Kötvényekre alkalmazandó és az Alaptájékoztatóban nem részletezett egyéb feltételeket a vonatkozó végleges feltételeket a későbbiekben meghatározott Végleges Feltételek fogják tartalmazni, melyeket a Kibocsátó minden egyes nyilvános kibocsátás alkalmával, a kibocsátás megkezdése előtt a befektetők rendelkezésére bocsát.

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 fentiekkel 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 mindenkoritőkeszerkezetétől és a piaci környezettől.

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.

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

A Kötvényprogrammal kapcsolatos forgalomba hozatali dokumentumok

A Kötvényprogram feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közlése a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapír befektetői számára az irányadó jogszabályok szerint kötelező, és amely az MNB számára benyújtásra kerül, a jelen Alaptájékoztató tartalmazza. Az egyes Sorozatokban vagy Részletekben forgalomba hozott Kötvények vonatkozásában a forgalomba hozatal adatait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza, amely az MNB részére megküldésre kerül és azt a Kibocsátó közzéteszi.

Ha az Alaptájékoztató jóváhagyása és a jegyzési időszak lezárása, illetve a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése közötti időben jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság merül fel vagy illet észlelnék, a Kibocsátó az Alaptájékoztató kiegészítése útján feltünteteti azokat. Az Alaptájékoztató érvényességének lejárata után már nem áll fenn az a kötelezettség, miszerint jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok esetén az Alaptájékoztatóhoz kiegészítést kell fűzni.

A Kötvényprogrammal kapcsolatos forgalomba hozatali dokumentumok és egyéb tájékoztatások közzététele

A Kibocsátó hirdetményeit a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu), az MNB által üzemeltetett honlapon (<https://kozzetetelek.mnb.hu>) és a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu) teszi közzé.

Az Alaptájékoztató a fenti elérhetőségeken, a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) illetve a Jegyzési Helyeken igényelhető.

Az egyes kibocsátásokhoz kapcsolódó Végleges Feltételek, a hirdetmény, a Kibocsátó a Kötvényprogrammal összefüggő, nyilvánosság felé fennálló tájékoztatási kötelezettségei, illetve a rendszeres és rendkívüli tájékoztatásai a Kibocsátó honlapján (www.wing.hu), a Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu), a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és az MNB által működtetett honlapon (<https://kozzetetelek.mnb.hu>) is közzétételre kerülnek.

A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában foglaltak és a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerint hozza nyilvánosságra.

A forgalomba hozatal helye és a forgalomba hozatallal kapcsolatos egyéb dokumentumok nyelve

A Kötvényre vonatkozó nyilvános ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre kizárólag Magyarország („székhely szerinti tagállam”) területén kerül sor, így az Alaptájékoztatót magyar nyelven kell elkészíteni.

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, továbbá nem tesz 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. 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 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.

II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK¹

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 becslhető 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 2022. december 31. fordulónappal az IFRS szerint elkészített auditált éves beszámolójában szereplő mérlegfőösszeg saját tőkének felüli összege együttesen meghaladja a Kibocsátó saját tőkéjének kétszeresét (a saját tőkéje 262 százalékanak 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.

Minden, a Kötvényekbe befektetni szándékozó befektetőnek figyelembe kell vennie, hogy a Kötvényekbe történő befektetés bizonyos kockázatokkal jár. Minden befektetőnek alaposan meg kell fontolnia a jelen Alaptájékoztatóban található valamennyi tájékoztatást/információt, és a Kötvényekre vonatkozó befektetési döntése meghozatala során különös figyelmet kell fordítania az alább kiemelt kockázati tényezőkre, és az ily módon kialakított álláspontja alapján kell meghoznia saját befektetési döntését.

1. A Kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatok

Kivitelezési kockázat

A korábbi évek során lecsökkent építőipari kapacitás és a 2021-ben felpörgő ingatlanfejlesztési tevékenység következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhattak, illetve a kivitelezési költségek jelentősen növekedtek. A 2022 elején kirobbant orosz-ukrán háború, valamint 2023 októberétől az Izrael és a Hamász között zajló háború a kivitelezési kockázat növekedésének irányába hatnak. Utóbbi konfliktus részeként a jemeni húsz lázadók támadás alá vették a Vörös-tenger hajóforgalmát, emiatt több jelentős szállítványozási társaság felfüggesztette a hajózást ezen útvonalon. Afrika megkerülésével csak jóval hosszabb idő és magasabb költség mellett lehetségesek a szállítások. Ez tovább erősítheti a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelheti a már korábban is magas nyersanyagárakat, kedvezőtlenül hatva a WING Csoport eredményességére. Emellett 2023-ban az árak növekedésének mérséklődése, illetve lassú csökkenése volt tapasztalható a 2023-ban fokozatosan csökkenő iparági kapacitáskihasználtság és az infláció 2023 áprilistól tapasztalt csökkenő ütemének következtében. Ugyanakkor továbbra is jelentős bizonytalanságot jelent a tervezhetőségben a háborúk előre nem jelezhető alakulása, Magyarország vonatkozásában az EU-s források érkezése – mely tekintetben pozitív fejleményként értékelhető az Európai Unió 2023 decemberi döntése 10 milliárd EUR összegű forrás felszabadításáról –, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások. 2023 harmadik negyedévében az építőipar kibocsátása 1,6 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest, a rendelésállomány úgyszintén mérséklődött, a szektor teljesítménye pedig a régiós átlagszint alá süllyedt. Az építőipar területén még mindig létszámleépítést terveznek a vállalatok, de ennek mértéke csökkent az utóbbi hónapokban.²

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: magas

Makrogazdasági tényezők és az abból fakadó inflációs és finanszírozási kockázat

A WING Csoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés esetleges lassulása, a munkanélküliség növekedése, a magyar országkockázat, az infláció emelkedése, az átlampapírok 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.

2022-ben és 2023-ban a hazai, illetve szinte minden állam inflációs mutatója több évtizedes rekordokat döntött meg. Ingatlanfejlesztői szempontból az energiaárak emelkedése tud jelentős hatást gyakorolni az ingatlan piacra, illetve a magas infláció letörésére hozott jegybanki kamatemelések.

Jelen inflációs környezetben (az MNB 2023. decemberi inflációs jelentése alapján) az üzemeltetési költségek jelentős növekedése tapasztalható. A 2023-as évben az átlagos éves infláció 17,6% volt, mely a korábban, a piac által várt értékeknél valamivel alacsonyabbnak tekinthető. A 2024-es évre, az MNB 4-5,5%-os inflációs értéket vetít előre, ami jelentős csökkenést jelent az elmúlt két év inflációs tényértékeihez képest. Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül piaci tapasztalatok alapján 5-6% körül alakul, így a szignifikánsan megemelkedő üzemeltetési költségek relatíve alacsony mértékben fogják növelni a bérlők terheit.

Az infláció letörése érdekében tett jegybanki szigorítások, kamatemelések növelik a nagy finanszírozási igényű, egyes ingatlanfejlesztési projektek kamatterhét. Az infláció csökkenésének következtében az MNB elkezdte a jegybanki alapkamatot (aktuális érték 10,75%) csökkenteni, továbbá piaci várakozások szerint a külföldi, meghatározó jegybankok (FED, EKB) 2024

¹ A jelen II. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

² MNB Inflációs Jelentés, 2023. december (<https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-24.pdf>)

Q2-Q3-ban megkezdik az irányadó kamatszintjeik csökkentését, mely a finanszírozási költségek kedvezőbb alakulását vetíti előre, ami a WING Csoport működésére is kedvező hatást gyakorolhat.

Kockázati kategória: gazdasági kockázat

Kockázati szint: közepes

Szabályozási környezeti

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.

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 ingatlan tulajdonhoz 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

Lakászegmens kockázata

Az orosz-ukrán háború a lakáseladásokra is hatást gyakorolhat, annak függvényében, hogy a helyzet meddig áll fenn. A nyersanyagárak emelkedése, illetve a helyzetből fakadó bizonytalanság általánosan magas szintje hatással lehet az értékesítések és/vagy azok eredményének jövőbeli alakulására.

Az előkészítés alatt álló, illetve induló projektek tekintetében a megnövekedett magyarországi jegybanki alapkamatszint a finanszírozási költségek jelentős emelkedését okozza, ami így a várható megtérülésre is hatást gyakorolhat. Mérséklük a megnövekedett finanszírozási költségszintet az előértékesítésből befolyó pénzeszegek Forintban történő lekötéséből jelentkező bevételek.

A részben hitelből vásárlók esetében a növekvő Forint hitel kamatok csökkentik a vásárlási kapacitást.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: közepes

2. A WING Csoportra jellemző kockázatok

Nagyméretű, egyedi projektek

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, továbbá magyarországi, bérleti díjbevételének döntő része, illetve az üzemeltetési díjbevételének jelentős része euróban képződik. Az ingatlanportfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az EUR/HUF 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 bérlő bérlőktől. A teljes bérbeadott, magyar ingatlan portfólión belül a legnagyobb bérlő aránya közel 10,4%, az öt legnagyobb bérlő aránya pedig kb. 24,5%. A legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú vevői szerződés megszerzése vagy elvesztése is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. A WING Csoportnak Magyarországon több, mint 330 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevői következtében a WING Csoport kitett az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak. A WING Csoport Lengyelországban és

Németországban csak átmeneti ideig, a fejlesztési időszak lezárulásáig tart működő ingatlanokat a portfóliójában, így ott a bérlői kockázat fenti elemzésének nincs tere.

A WING Csoport 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.

Az energiaár-drágulás a home office munkavégzés irányába tolhatja a piaci szereplőket annak érdekében, hogy a vállalkozás saját költségeit csökkenteni tudja. Így a jövőben várható, hogy a szerződések megújításánál, kisebb területi igényel fognak megjelenni a bérlők.

Az orosz-ukrán háború a bérbeadásokra is hatást gyakorolhat, annak függvényében, hogy a helyzet meddig áll fenn. A nyersanyagárak emelkedése, illetve a helyzetből fakadó bizonytalanság általánosan magas szintje hatással lehet a bérlői kereslet jövőbeli alakulására.

A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratá évente a szerződések 8-13%-át érinti. A vagyonekezelési és értékesítési ügyletek feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomán követése és a lejárató szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újrabérbeadási kockázatot. Ez az arány a kialakuló recessziós helyzet és energiaválság miatt emelkedhet rövid távon, de továbbra sem várható jelentős növekedés és ez alacsony szinten fog maradni a teljes szerződési állományhoz képest, köszönhetően a határozott idejű szerződéseknek.

Lengyelországban és Németországban nincs hosszú távú befektetesként tartott ingatlanportfólió, melyben az újrabérbeadási feladatok rendszeresen megjelennének.

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 – a Kibocsátó piacára és az iparágára jellemző kockázatokon túl – 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

Akvíziók, 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.

Kockázati kategória: működési 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 lerontása 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 beszűkülése vagy drágulása, továbbá a futamidő 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.

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 esetén a fix kamatozású Kötvények árfolyama csökkenhet, 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 lejárat előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók

A Kötvényprogram alapján lehetőség van arra, hogy a Kibocsátó olyan Kötvényeket hozzon forgalomba, amelyek a Kibocsátó választása alapján lejárat előtt visszaváltásra vagy visszavásárlásra kerülhetnek. Az ilyen Kötvények piaci árát ezen opciók korlátozhatják. Várhatóan a Kibocsátó az ilyen Kötvények tekintetében akkor él a lejárat előtti visszaváltás és visszavásárlás lehetőségével, ha finanszírozási költsége alacsonyabb, mint a Kötvények kamata. Ebben az esetben a Kötvénytulajdonos nem biztos, hogy a Kötvények kamatának megfelelő szinten képes lesz egy hasonló eszközbe újra befektetni a visszaváltásból és visszavásárlásból származó összeget.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

Forgalomba hozatali 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.

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

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

4. Kockázatok kategorizálása és értékelése (összefoglaló táblázat, mely kockázati kategóriánként 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 és az abból fakadó inflációs és finanszírozási kockázat	közepes
	Szabályozási környezet	közepes
	Lakószegmens kockázata	közepes
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
	Hitelminősítés romlása	alacsony
A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok	A Kötvények eszközökkel nem fedezettek	magas
	Vagyoni biztosítás hiánya	magas
	Likviditás és másodlagos piac hiánya	közepes
	Devizaárfolyam és a piaci hozamok elmozdulásának kockázata	közepes
	A Kötvények a Kibocsátó választása alapján lejárát előtt visszaválthatók és visszavásárolhatók	alacsony
	Forgalomba hozatali eljárás kockázata	alacsony

III. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY³

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

1.1. Felelős személy

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 nevében a nyilatkozatot az Igazgatóság elnöke, Steinberg Noah Milton teszi meg.

1.2. Felelős személy nyilatkozata

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság ezúton nyilatkozik arról, hogy a lehető legjobb tudása szerint készített jelen Regisztrációs okmányban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a Regisztrációs okmány a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, illetve a Kibocsátó megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A Kibocsátó, mint felelős személy nevében cégszerűen aláírt Felelősségvállaló Nyilatkozatot az Alaptájékoztató VI. fejezete 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 információ

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 közölt információkból erről megbizonyosodhatott, az átvett információból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

A jelen Alaptájékoztató a hivatkozás útján beépített információkon kívül is tartalmaz weboldalakra mutató linkeket, mely weboldalakon található információk nem képezik részét az Alaptájékoztatónak, és azokat az MNB nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

1.5. Illetékes hatóság jóváhagyására vonatkozó nyilatkozatok

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

2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók

2.1. Könyvvizsgáló adatai

Időtartam	Könyvvizsgáló neve és székhelye	Könyvvizsgáló kamarai tagsága és nyilvántartási száma	Könyvvizsgálatért személyében felelős személy neve és lakcíme	Könyvvizsgálatért személyében felelős személy kamarai tagsága és nyilvántartási száma
2020.04.28. – 2022.04.27.	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (000083)	Bodor Kornél (1124 Budapest, Veréb utca 4. TT 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (005343)
2022.04.27. – 2022.11.22.	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (000083)	Molnár Gábor (1031 Budapest, Muzsla utca 8.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (007239)
2022.11.22- 2023.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Kalavszky Márton (1037 Budapest, Göllöncsér utca 41.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (007413)

³ A jelen III. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

Időtartam	Könyvvizsgáló neve és székhelye	Könyvvizsgáló kamarai tagsága és nyilvántartási száma	Könyvvizsgálatért személyében felelős személy neve és lakcíme	Könyvvizsgálatért személyében felelős személy kamarai tagsága és nyilvántartási száma
2023.06.19- 2024.05.31.	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy- Zsilinszky út 78)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (001464)	Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1. FE 3.)	Magyar Könyvvizsgálói Kamara (006931)

2.2. Könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változások

2022. november 22. napjától a Kibocsátó könyvvizsgálatára a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság került kijelölésre. A könyvvizsgáló személyében bekövetkezett változás indoka, hogy a Kibocsátó a nemzetközi terjeszkedésére tekintettel egy olyan szolgáltatót kívánt megbízni, amely valamennyi érintett országban ellátja a csoporttagok könyvvizsgálatát.

2023. június 19. napján a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Kalavszky Márton helyett Balázs Árpád került kijelölésre, figyelemmel arra, hogy a könyvvizsgálói közfelügyeleti feladatok ellátásáért felelős közfelügyeleti hatóság Kalavszky Márton könyvvizsgálónál a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 195. § (1) bekezdése alapján eljárást folytatott le, amely során megállapította, hogy a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi pénzügyi kimutatásai és konszolidált pénzügyi kimutatásairól szóló könyvvizsgálói jelentések kibocsátásakor Kalavszky Márton nem felelt meg az említett törvény 49. §-a és 45. § (4) bekezdése szerinti feltételnek, így a hivatkozott könyvvizsgálói jelentések kibocsátására nem volt jogosult. A közfelügyeleti hatóság Kalavszky Márton a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi éves és konszolidált éves beszámolója kapcsán 2023. április 25. napján kibocsátott könyvvizsgálói jelentései visszavonására kötelezte.

3. Kockázati tényezők

A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatokat a jelen Alaptájékoztató II. 1., 2. és 4. pontja tartalmazza.

4. A Kibocsátóra vonatkozó információk

4.1. A Kibocsátó története és fejlődése

A WING Csoport mai struktúrája a Kibocsátó 2009-es alapítását követően alakult ki, de a leánycégek, valamint a befektetési és fejlesztési portfólió cégeinek története korábban kezdődött.

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

2003-ban sor került a Market Építő Zrt. 51%-ának megvásárlására. A Market Építő Zrt. Magyarország egyik vezető magasépítő vállalkozása. A társaság révén a WING Csoport képessé vált csoportszintű, komplex ingatlanmegoldásokat kínálni partnereinek a tervezés, üzemeltetés, vagyonekezelés, bérbeadás mellett ettől az évtől kezdve már a kivitelezés területén is. A WING Csoport 11 éves sikeres együttműködés után 2014-ben értékesítette a Market Építő Zrt.-ben lévő tulajdonrészét.

A WING márkanév bevezetésére 2007-ben került sor, majd a Kibocsátó 2009-ben történt alapítása után a WING Csoport tulajdonosi struktúrája átalakult. A szolgáltató cégek és az ingatlan portfólió elemeinek projektcégei egy átláthatóbb, logikusabb cégstruktúra szerint működnek, ahol a Kibocsátó látja el az anyavállalati szerepet. 2009 után a WING Csoport cégeinek tevékenységét továbbra is a WING Zrt. irányítja, amely folyamatosságot biztosít az 1999-ben megkezdett tevékenységekben.

A Kibocsátó meghatározott stratégiai célját követve a WING Csoport, mint stratégiai befektető 2019-ben többségi részesedést szerzett a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ban, amivel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépett elő. 2022. év végén újabb jelentős mérföldkövet ért el a Kibocsátó, amikor a stratégiai céljának megvalósítása érdekében a Társaság közvetett tulajdonában álló Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írt alá a németországi Bauwert AG 54%-os tulajdonosi részesedésének megvásárlására vonatkozóan.

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, cégjegyzékszáma és jogalany-azonosítója („LEI”).

A Kibocsátó cégbejegyzésének helye: Magyarország, Budapest, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszáma: 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

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 Kibocsátó honlapján 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

WING Csoport aktív kapcsolatban van a külföldi ingatlanbefektetési és finanszírozási szereplőkkel, piaci ereje, beágyazottsága, imázsa, sikeresége, és a rendelkezésre álló, nagyszámú üzleti lehetőség miatt nemcsak a hazai piacon végzi tevékenységét, hanem folyamatosan szem előtt tartja a környező országok piacán megjelenő ingatlanbefektetési lehetőségeket, hogy a kiemelkedő potenciállal rendelkező üzleti ajánlatok esetén szélesíteni tudja portfólióját.

A Társaság meghatározott stratégiai célját követve a WING Csoport, mint stratégiai befektető 2019-ben többségi részesedést szerzett a varsói tőzsdén jegyzett Echo Investment SA-ban (a továbbiakban „ECHO Investment”), amivel régiós szinten is jelentős ingatlanvállalkozássá lépett elő. Az Echo 2021-ben többségi részesedés szerzett wroclawi székhelyű és működési területű, alapvetően lakásfejlesztő Archicom S.A.-ban. Ezzel az akvizícióval az ECHO Investment a lengyel lakás-szektor legnagyobb szereplői közé emelkedett. 2023 első három negyedévében 1.315 lakás értékesítésére és 791 lakás átadására került sor. Az Alaptájékoztató keltekor 3.171 lakás fejlesztése van folyamatban és 8.000 lakás értékesítése van tervben a következő évekre vonatkozóan. Mindezek mellett az ECHO Investment a lengyel kereskedelmi ingatlanpiac, ezen belül is leginkább az irodapiac sikeres résztvevője. Ezt bizonyítja, hogy 2023.-ban is folytatódott a projektek értékesítése, amely során 44,2 millió Euró értékben eladásra került egy varsói irodaház.

2022. év végén újabb jelentős mérföldkővet ért el a Kibocsátó, amikor a stratégiai céljának megvalósítása érdekében a Társaság közvetett tulajdonában álló Wingwert-GCP GmbH részvény adásvételi szerződést írt alá a németországi Bauwert AG (a továbbiakban „Bauwert”) 54%-os tulajdonosi részesedésének megvásárlására vonatkozóan. A Bauwert Németország, és azon belül Berlin egyik legelismertebb lakó- és kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó ingatlanfejlesztő cége, amely 1983-as alapítása óta több, mint 330 ingatlanfejlesztési projektet adott át, összesen 2 millió négyzetmétert meghaladó építményterület megépítésével. Lakó és kereskedelmi épületeinek több, mint 70%-a Berlinben valósult meg, a vállalat eddigi fejlesztési volumene meghaladja a 4,5 milliárd eurót. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő projektjeinek jövőbeli értéke meghaladja a 3,5 milliárd eurót, melyek Berlinben és a német főváros agglomerációjában, elsőrangú városi helyszíneken, illetve dinamikusan fejlődő elővárosi területeken találhatók.

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

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

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

Gazdasági környezet

A magyar, a lengyel, a német és illetve a globális makrogazdasági környezet alakulása befolyásolja a WING Csoport tevékenységét és eredményességét.

A makrogazdasági környezetet a 2020. márciusában Európában nagy gyorsasággal terjedő koronavírus járvány, majd 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta. Nehéz megbecsülni ezen eseményeknek közép- és hosszú távú pénzügyi hatását. Ezen események hatásaira válaszul a Kibocsátó működésével érintett piacokon rendkívüli intézkedéseket fogadtak el a válság- illetve

veszélyhelyzet pénzügyi és gazdasági hatásainak enyhítésére. Az ilyen rendkívüli intézkedések negatívan befolyásolhatják a WING Csoport rövid távú jövedelmezőségét.

Az ukrán határhoz való földrajzi közelség és a háborúban érintett országokkal folytatott külkereskedelem nagyobb súlya miatt a háború gazdasági hatásai elsősorban Európában, és különösen a kelet-közép-európai régióban jelentkeznek. Az infláció számos országban, több évtizedes csúcsokat ért 2022. és 2023. években. 2022 második felében a világgazdasági növekedés lassult (éves GDP növekedés 3,3% volt), és számos országban a GDP csökkenése volt megfigyelhető, mely tendencia 2023-ban folytatódott (az OECD szeptemberi Gazdasági Kilátások kiadványa szerinti várakozás 3,0%). Az infláció továbbra is historikusan magas szinteken alakul a világ gazdaságaiban, azonban a monetáris és gazdaságpolitikai intézkedéseknek köszönhetően a világgazdaság lelassult, a kereslet gyengült, továbbá a világpiaci energia- és nyersanyagárak, illetve a nemzetközi szállítási költségek csökkenése és a termelési láncokat érintő nehézségek oldódása következtében 2023-ban a globális áremelkedés csökkenő pályára állt.

Magyarországi események

2022. harmadik negyedétől a magyar gazdaság lelassult és négy negyedéven keresztül technikai recesszióban volt, 2023 harmadik negyedévében azonban már 0,9%-kal növekedni tudott. Éves alapon 2023. Q3-ban 0,3%-kal volt alacsonyabb a GDP, mint 2022. Q3-ban. A 2023. évi növekedést mind belső, mind külső keresleti tényezők lassítják. A reáljövedelmek mérséklődése, az emelkedő vállalati költségek, az állami beruházások visszafogása és a szigorúbb kamatkörnyezet egyaránt hűtik a belföldi keresletet. Az elmúlt hónapokban ugyan mérséklődtek a nemzetközi termelési láncokat érintő nehézségek, melyet a COVID válság okozott, ugyanakkor az egyes katonai konfliktusok jelentős bizonytalanságot jelentenek. 2023. őszen kirobbant gaza konfliktus következményeképpen a jemeni húsi lázadók a vörös-tengeri hajóforgalom támadásaival arra kényszerítette a hajózási társaságokat, hogy a Vörös-tengert elkerülve, a kontinentális Afrikát megkerülve hajózzanak, ami a szállítási költségek jelentős növekedését, valamint újabb alapanyaghiány kockázatait vetíti előre. A gazdasági aktivitást a következő negyedévekben a világ egyes pontjain zajló jelentősebb katonai konfliktusok (orosz-ukrán háború, Hamász-Izrael összecsapása, illetve a jemeni húsi lázadók által okozott tenger forgalmi támadások), a bevezetett szankciós politikák, az EU-s források bizonytalansága és a kormányzat ezen rendkívüli helyzetre adott válasza befolyásolják erőteljesen, mely tényezők negatívan befolyásolhatják a WING Csoport rövid távú jövedelmezőségét. 2023. egészére nézve -0,6% és -0,4% közötti GDP csökkenést prognosztizál az MNB, míg 2024-re 2,5-3,5% közötti növekedést, 2025-re pedig 3,5-4,5% közötti bővülést vetít előre. Kedvező fejleményként vehető figyelembe, hogy 2023. decemberében az Európai Bizottság jóváhagyta ~10 mrd EUR uniós támogatási forrás felszabadítását, mely a teljes Magyarországnak szánt támogatási pénzalap közel harmadát jelenti.⁴

2022. második felétől kezdődően a bankok szigorították a hitelsztenderdeket, ami párosulva a megnövekedett kamatköltségekkel a hitelezés lassulását okozta. 2022-ben és 2023. első három negyedévében a forinthelek átlagos kamatlába a jegybanki kamatemelések következtében jelentősen növekedett, aminek hatására a vállalati szektor – elsősorban a nagyvállalati – a devizahitelek irányába fordult. A vállalati hitelállomány éves növekedési üteme a nemzetközi trendekkel összhangban tovább mérséklődött, ugyanakkor az új hitelszerződések esetében jelentős a devizahitelek szerepe. A teljes pénzügyi közvetítőrendszer vállalati hitelállományának éves növekedési üteme az előző negyedévhez képest 4,9 százalékponttal lassult, így 6,0 százalékot ért el szeptemberben. A rövid kamatok alakulásában a monetáris kondíciók szigorítása tükröződött: az éven belüli ügyletek szorosan lekövették a monetáris kondíciók szigorodását. A hosszú hozamok emelkedése illeszkedett a nemzetközileg is megfigyelhető trendekbe. A 2023. februártól tapasztalható erőteljes defláció és a pénzügyi piacok stabilitása lehetővé tette, hogy az MNB az alapkamatot a 2023. szeptemberi 13,0%-os csúcsról októbertől kezdődően havonta 75 bázisponttal 10,57 százalékra csökkentette. A 2023. harmadik negyedévéig dráguló hitelfelvételi lehetőségek negatívan befolyásolták a WING Csoport jövedelmezőségét, de az alapkamat csökkenő tendenciájával párhuzamosan tapasztalható hitelkamat csökkenés a jövedelmezőség növekedésének irányába hat

2021-ben külső hatások következtében az infláció mérsékelt emelkedését lehetett tapasztalni Magyarországon és az éves átlagos infláció 5,1 százalékon alakult. 2022. második felében és 2023. első felében a vállalatok az energia- és nyersanyagárak előző évi növekedése miatt a korábbi évek átlagánál számottevően nagyobb mértékben árazták át termékeiket, ami a hazai infláció emelkedéséhez vezetett. A külső és a belső tényezők egyenlőre – amennyiben a katonai konfliktusok, orosz-ukrán háború, közelkelti harcok (Hamász-Izrael konfliktus, illetve jemeni húsi lázadók által okozott hajózási nehézségek) nem eszkalálódnak – egyaránt a defláció irányába mutatnak: az energia- és a nyersanyagárak, valamint a szállítási költségek jelentősen mérséklődtek, emellett a globális konjunktúra lassulása szintén fékezi a külső inflációs nyomást. Magyarországon 2023. második felében egyre markánsabban jelentkezik a szigorú monetáris politika, valamint a globális nyersanyagárak és a hazai fogyasztás csökkenésének árleszorító hatása. A szigorú monetáris kondíciók elősegítik a másodkörös inflációs hatások mérséklését. A deflációs folyamat felgyorsulását támogatják a tavalyi évi magas bázisok. A 2023. januári 25,7 százalékos tetőzést követően decemberre 5,5%-ra csökkent az infláció mértéke. A teljes 2023-as évre vonatkozóan az átlagos infláció 17,6%-ot ért el. A jövő évre várt inflációs pálya a 2023-as adóintézkedésekhez köthetően enyhén feljebb tolódott, így a fogyasztóiár-index 2025 elején tér vissza a jegybanki toleranciasávba. A fogyasztóiár-index 2024-ben 4,0 – 5,5 százalék, 2025-ben pedig 2,5 – 3,5 százalék között alakulhat az MNB előrejelzése szerint.

A forint árfolyama 2022-ben a viszonylag széles 353,14 és 432,94 közötti sávban mozgott az euróval szemben, az év végén 400,25 HUF/EUR árfolyamon zárt. 2023. első két hónapjában fokozatos erősödés volt tapasztalható a HUF árfolyamánál, amit sikerült is megőriznie 2023. júliusáig kisebb-nagyobb kilengések mellett, ami elsősorban a 2022-ben jelentősen megemelt jegybanki kamatnak volt köszönhető. 2023-as évátlag EUR árfolyama 381,95 HUF volt. A továbbra is jelenlévő globális gazdasági bizonytalanságok, valamint a továbbra is szigorú amerikai és európai jegybankok, valamint ezzel párhuzamosan lazító MNB politikájának következtében az árfolyam további jelentős erősödése nem várható. Az elemzői várakozások 370-400 HUF-os EUR/HUF árfolyamot vetítenek a 2024-es évre vonatkozóan.⁵

A koronavírus által okozott visszaesések 2021. második felére mérséklődtek, ugyanakkor a korábbi ciklusokban tapasztalt növekedés elmaradt. Ennek oka a turizmusra gyakorolt negatív hatás és a megváltozott munkavégzési trendek (home office) térnyerése. Összességében a 2022. évet a mérsékelt befektetési tevékenység jellemezte, különösen az év második felétől, ami 2023-ban hatványozottan érvényesült. A bizonytalan piaci környezet, a recessziós félelmek, megnövekedett finanszírozási költségek, a növekvő infláció, az energiaválság és a közelben zajló háborús konfliktus, a befektetőket a kivárási irányába tolt, melynek eredményeképpen az ingatlanberuházási volumen 10 éve nem látott szintre csökkent. 2023. első félévének befektetési forgalma 250 millió EUR volt, ami az előző év azonos időszakához képest 60%-os visszaesést jelent az MNB 2023. októberi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentése⁶ szerint.

⁴ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/hu/ip_23_6465

⁵ <https://www.portfolio.hu/uzlet/20230913/equilor-ujra-johet-400-feletti-euro-tartosan-magas-maradhat-a-magyar-inflacio-639397>
<https://www.portfolio.hu/deviza/20231120/mi-var-a-forintra-2024-ben-optimista-elorejelzes-erkezett-652601>

⁶ <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober-pdf>

2023-ban, 2022-höz hasonlóan a prémium hozamok mértékét leginkább a megugró kamatráták és a finanszírozási környezet megváltozása befolyásolta: a hozamok minden ingatlanpiaci szegmensben növekvő tendenciát mutattak. A CBRE értékelése⁷ szerint jelenleg Budapesten a prémium irodák esetében a hozam 6,50%, míg a kiskereskedelmi ingatlanoknál 6,0-7,25% - adott szegmenstől függően –, az ipari-logisztikai ingatlanoknál 7,0%.

Az irodapiacra a CBRE elemzése⁸ alapján a teljes modern irodaállomány 2023 Q3-ban összesen 4.335.000 m², melyen belül 3.547.000 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.000 m² saját tulajdonú irodaház található. 2023 harmadik negyedévében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal, összesen 13.000 m²-rel bővült. A bruttó kereslet 2023 harmadik negyedévében 137.000 m²-t tett ki, az év első három negyedévében pedig 333.000 m²-t, amely 15%-kal magasabb az előző év azonos időszakánál. A nettó abszorpció, azaz a bérbeadott állományban történt változás a harmadik negyedév során a régebbi épületekben történő visszaadások miatt negatív volt. A kihasználatlansági ráta 2023 Q3-ban 13,2%-ra emelkedett, ez az érték az előző negyedévnél 0,6%-kal, míg az előző év azonos időszakánál 2,2%-kal magasabb. A teljes keresleten belül a hosszabbítások és az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt, 50%, ill. 45%-kal. 2023 Q4-re 68.000 m², 2024-re pedig 140.000 m² új irodaterület átadása várható. A bérleti díjak a magas inflációs környezet ellenére, a jelenlegi piaci körülmények – gazdasági helyzet, home office térnyerése – mellett továbbra is stagnálnak. 2023 Q3-as adatok alapján az „A” kategóriás irodák átlagos bérleti díja 16,4 €/m²/hónap volt, ami gyakorlatilag megegyezik az egy évvel korábbi értékkel.

A harmadik negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány a CBRE elemzése szerint⁹ meghaladta az 5 millió m²-t. Ebből a fővárosban és környékén található 3.447.500 m², míg a vidéki állomány 1.600.000 m². 2023 harmadik negyedévében összesen 141.700 m²-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosban, ami 43%-kal magasabb érték 2022 harmadik negyedévéénél. Az építés alatt lévő terület nagysága a főváros és környékén 364.000 m², vidéken 137.900 m². Az üresedési ráta 2023 harmadik negyedévének végén Budapest esetében 10,0%-on állt, ami 1,4%-kal magasabb az előző negyedévben regisztrált adatnál, illetve 5,2%-kal haladja meg az egy évvel korábban mért értéket. Az országos kihasználatlansági mutató jelenleg 8,6%. A harmadik negyedévben a teljes bérleti kereslet a főváros és környékén 85.200 m²-t tett ki. A nettó abszorpció 2023 Q3-ban 35.700 m², az év első három negyedévében pedig 174.100 m² volt, utóbbi 49%-os csökkenést képviselve az előző év hasonló időszakához képest. A bérleti díjak tekintetében nem tapasztalható érdemi változás: az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében 4,95-5,6 €/m²/hó közötti, míg a city logisztika esetében 7,0 €/m²/hó a kínálati bérleti díj.

Lengyelországi események

Az ECHO Investment-ben szerzett többségi tulajdonszerzés óta a WING Csoport teljesítménye nagymértékben függ a lengyelországi gazdasági folyamatoktól és üzleti környezettől.

Az infláció Lengyelországában a régió többi országához hasonlóan több évtizedes csúcsot ért el 18,4%-kal 2023. februárjában, amely mögött a globális okok mellett belső, hazai tényezők is meghúzódnak. Ezt követően márciustól a globális folyamatok – energiaárak csökkenése, ellátási láncokban bekövetkezett javulás, világ gazdaság lassulása – kedvező hatása csökkenő inflációs pályát eredményezett a lengyel gazdaságban, aminek hatására a lengyel infláció novemberben a 6,5%-ra csökkent¹⁰. Az Európai Unió előrejelzése¹¹ szerint az éves átlagos infláció 2023-ban 11,1% körül alakulhat majd a 2022-es 14,4%-os átlag után. Az előrejelzés 2024-re 6,2%-os éves inflációt vetít előre, amely még mindig a jegybanki célkitűzés felett alakul. Az infláció letörése érdekében a lengyel jegybank az alapkamat szintjét 2021. októbertől kezdődően fokozatosan 6,75%-ra emelte, mely csúcsot 2022. szeptemberében ért el. A lengyel jegybank 2023. szeptemberben és októberben két lépésben 5,75%-ra csökkentette az alapkamatot¹², amely jelenleg fele a magyar irányadó kamat szintjének (11,5%). Ennek következtében a helyi devizában finanszírozott projektek kamatköltségének jóval kevésbé kitett a WING Csoport a lengyel piacon. A lengyel jegybank céljai között szerepel, hogy az inflációt mihamarabb letörje és megakadályozza, hogy az a jelenlegi magas szinten stabilizálódjon.

Az Európai Unió elemzése szerint a lengyel gazdasági növekedés várhatóan gyenge marad 2023-ban, éves szinten kb. 0,4%-os gazdasági növekedést prognosztizálnak a magas energiaárak, a gyenge belső kereslet és a geopolitikai helyzet bizonytalansága miatt. 2024-re a prognózisok kedvezőbbek és 2,7%-os éves növekedéssel számolnak.

A megelőző évtized kedvező makrogazdasági folyamatainak eredményeképpen, a munkanélküliségi ráta 2022-ben rekord alacsony szintre, 2,9%-ra csökkent. A foglalkoztatottság 2022-ben meghaladta a koronavírus járványt megelőző időszak szintjét, amely az elmúlt 3 évtized legjobb eredménye. Az OECD előrejelzése¹³ alapján a foglalkoztatottság továbbra is feszes fog maradni, 2023-ban 3,5%-os munkanélküliséget vetítenek előre. A munkaerőpiaci feszességet csökkentheti az orosz-ukrán háború kitörése óta az országba áramlott, rekord számú ukrán menekült jelenléte. Ezzel számolva az OECD előrejelzés 2024-re minimális emelkedést vetít előre a munkanélküliségi ráta esetében, amely 3,8% körül stabilizálódhat.

A lengyel ingatlanbefektetési piac teljes mérete 2022-ben meghaladta az 5,85 mrd EUR-t, amely 126 tranzakcióból állt össze. Ugyanakkor a megváltozott piaci helyzet miatt 2023. Q2-ben alig 150 millió EUR értékű tranzakcióra került sor. Ez év/év alapon 88%-os visszaesést jelent. 2023. első felében összesen 802 millió EUR értékű adásvétel kötött, ami 34 tranzakcióból tevődik össze. 54%-a a tranzakcióknak az ipari/logisztikai szektorban realizálódott, míg 24%-a az iroda szegmensben, 22%-a pedig a retail piacon.

A teljes varsói irodapiac állománya majdnem 6,3 millió m²-t tett ki. 2022-ben 237 ezer m² új irodával bővült az állomány, 2023. első felében pedig további 18.700 m²-rel egészült ki. Az év végén a kihasználtsági ráta Varsóban 11,4%-on állt (0,2%-ot javult a 2022. év végi adathoz képest). Az irodák iránti kereslet Varsóban meghaladta a 326 ezer m²-t 2023. első felében, ami hasonló aktivitást mutat, mint a korábbi

⁷ CBRE: Hungary Real Estate Investment Volumes Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbcre.com/2299/c6b0b240-49cd-43cd-9c8f-cc75f407cf6a-1568163118.pdf>)

⁸ CBRE: Hungary Budapest Office Figures Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbcre.com/2299/b9eed66f-5fd9-4e5b-a963-9b493b5f0577-228801435.pdf>)

⁹ CBRE Budapest Industrial Figures Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbcre.com/2299/cbb8bd7f-e626-4d31-be5c-0cc312e0a813-148504025.pdf>)

¹⁰ <https://tradingeconomics.com/poland/inflation-cpi>

¹¹ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/poland/economic-forecast-poland_en

¹² <https://tradingeconomics.com/poland/interest-rate>

¹³ <https://www.oecd.org/economy/poland-economic-snapshot/>

időszakban. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt 57%-kal. A befektetői kereslet csökkenése ellenére Varsóban hat irodaház értékesítésére került sor 2023. első félévében. A prime yield 2023-ban 0,25%-kal 5,5%-ra növekedett.

A regionális városok irodapiacán 2 évnyi pandémiás időszakot követően a fellendülés jelei látszódtak 2022-ben: a nettó abszorpció 268 ezer m² volt, amely kétszerese a megelőző 2 év értékének. 2023. első felében a kereslet 334 ezer m²-ert tett ki, ami relatíve erős keresletnek mondható. A legdinamikusabban Krakkó, Katowice és Wrocław piaci növekednek. 2022-ben a régiós irodapiac mintegy 400 ezer m²-rel nőtt, így a teljes kínálat meghaladta a 6,4 millió m²-t (ami magasabb a varsói állománynál). A bérleti díjakat stagnálás jellemzi, Wrocław (14,5-16 €/m²/hó), Tri-City (13,9-15,9 €/m²/hó). A lengyel regionális piacon meghatározó – Wrocław és Kraków – prime yield értéke 6,25%-ra növekedett 2023-ban.

Az ipari és logisztikai szektor a teljes befektetési volumen 54%-át (~433 millió EUR) tette ki a teljes 2023-as befektetési volumenből, ami így a legmeghatározóbb szegmenssé vált. A prime yield a 2021. év végi 4,25%-ról egy évvel később elérte az 5,25%-ot. Az üresedési ráta a lassuló gazdasági környezet következtében a történelmi alacsony szintről növekedésnek indult. 2023. első felében az üresedési az ipari és logisztikai csarnokoknak 6,6% körül alakul, ami 3,4%-os növekedést jelent év/év alapon. Az ECHO Csoport nem aktív az ipari és logisztikai szektorban.

A retail szektor 2023-ban a harmadik legnagyobb volument generálta 2023. első felében, 22%-os részesedéssel (~176 millió EUR). A prime yield értéke 2022. év elején 6% alatti szintről indult, viszont az év végére elérte a 6,25%-ot, 2023-ban pedig tovább emelkedett 6,5%-ra. Jelenleg a lengyel, modern kiskereskedelmi állomány 13,59 millió m²-ert tesz ki. 2023-ban 198,1 ezer m²-rel bővült eddig a piac, ami a 2022-es időarányos bővülésnek felel meg. Jelentős továbbá a kivitelezés alatt álló állomány, mely 389,6 ezer m²-ert tett ki 2023 Q2 végén. Az infláció jelenleg is magas szintje negatív hatással van a szektorra, ugyanakkor a várakozás pozitív. A lengyel infláció 2023. szeptemberétől egyszámjegyű, jelenleg 6,5%. A vásárlói kosár a régiós országokéhoz hasonlóan átalakult és az alapvető cikkek kivételével eső termékekre és szolgáltatásokra fordított költségek visszaestek. A bérleti díjak 2023-ban továbbra is stabil szinten maradtak.

A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektor jelentős visszaesést szenvedett el 2022-ben: az eladások száma 2021-hez képest a felére csökkent. Ennek oka többek között az orosz-ukrán háború kitörése, az infláció és a hitelkamatok emelkedése, amely jelentősen csökkentette a vásárlók hitelképességét, ami a kivárás irányába tolta a befektetőket. 2023. Q2-ben azonban 36%-os növekedés tapasztalható, 15,500 eladott egységgel. 2022. második felében, illetve 2023-ban is gyakorlatilag csak a készpénzes vásárlók generáltak tranzakciókat a lengyel lakóingatlan piacon, akik jó elhelyezkedésű, drágább, de kisebb alapterületű lakásokat vásároltak jórészt kiadási céllal. A kedvező 2023. Q2-es számok bizakodásra adnak okot a piacot illetően. Az ár töretlenül növekvő tendenciát mutat, 2023. Q2-ben 4-5%-os növekedés volt megfigyelhető az előző negyedévhez képest.

A lengyel bérbeadási célú intézményi lakóingatlan szektor (Private Rented Sector, PRS) rekord évet zárt 2022-ben. A Dentons/Knight Frank elemzése¹⁴ szerint a bérleti díjak jelentős növekedése volt megfigyelhető 2022-ben, azonban fontos megjegyezni, hogy a növekedés mértéke erős szórást mutat városonként és lokációkanként (Varsóban 30-40%, a vidéki városokban 10-30% között alakult 2022 első félévéhez képest). A bérbeadási szektor lakásállománya 2022-ben 40%-kal növekedett és év végére elérte a 10.300 lakást, amivel a PRS szektor a teljes bérlakáspiacon (mágn és intézményi) belül 1%-os súlyt képvisel. Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll, 2023-ban 6.900 lakás átadása várható a PRS szektorban. 2022-ben és 2023-ban a piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,6 millió főre nőtt, többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni.

A WING Csoport tevékenységének mérföldkövei a közelmúltban (2021-től):

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 Park West lakásfejlesztési projekt 229 lakásból álló I. ütemének fejlesztése befejezésre került, a lakások átadása 2022 első félévében megtörtént.

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 üzletrészesének 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 üzletrészesének 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.) törzsrészcéget. A megvásárolt törzsrészcégek 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.

¹⁴ <https://content.knightfrank.com/research/2624/documents/en/re-prs-2023-review-trends-and-outlook-for-prs-market-in-poland-9985.pdf>

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

2021. július 7-én a WINGPROP Zrt. Üzletész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő WIPEUROPA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg. 01-09-291114) 100%-os mértékű üzletészre tulajdonjogának értékesítésére. Az üzletész 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 forgalomba hozatalára 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 2021. december 14-én sikeresen lezárult.

A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló LOGIWIN Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-389283) Üzletész Adásvételi Előszerződést kötött az Airport City Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. Gateway Office Park 3. torony 4. emelet, cégjegyzékszám: 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, cégjegyzékszám: 01-09-860608) üzletészre 100%-ának megvásárlására. A tranzakció 2022. január 27-én sikeresen lezárult.

2022

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

A WIPNORG Kft. Üzletész Adásvételi Szerződést írt alá a tulajdonában lévő Manhattan Development Global Kft. (székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 154.; Cg.01-09-682924) 100%-os mértékű üzletészre tulajdonjogának értékesítésére, amely társaság tulajdonában áll a 9700 Szombathely, Varasd u. 1. Family Center ingatlan. A tranzakció 2022. augusztus 30-án sikeresen lezárult.

2022. július 8. napján A Kibocsátó sikeresen zárta az Alaptájékoztató és a 2022. július 4. napján közzétett Végleges Feltételek alapján felajánlott WINGHOLDING 2025/I (ISIN: HU0000361795) kötvénysorozatára vonatkozó aukciót. A kötvénysorozatban 18.348 db kötvény került kibocsátásra és 2022. július 12. napján a Budapesti Értéktőzsdére, mint szabályozott piacra bevezetésre.

2022. október 18. napján a Kibocsátó cégcsoportjába tartozó WINGEUROPE Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; Cg. 01-10-046505) a 2022. október 18-án Üzletész Adásvételi Szerződés aláírásával értékesítette a tulajdonában lévő MÁRIÁSSY HÁZ Ingatlanberuházó és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; Cg. 01-09-929757) 100%-os mértékű üzletészre tulajdonjogát, amely Társaság tulajdonában áll a Máriássy Irodaház ingatlan.

2022. december 20.: A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő Wingwert-GCP GmbH (székhely: c/o Cormoran GmbH, Am Zirkus 2, 10117 Berlin, Németország) részvény adásvételi szerződést írt alá a Bauwert AG (székhely: Lamer Straße 9, 93444 Bad Kötzting, Németország) 60%-os részesedésének megvásárlására. A társaság részvényeinek 40%-a továbbra is a Bauwert korábbi tulajdonosának birtokában marad. A Bauwert jelenleg folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektjeinek jövőbeni értéke meghaladja a 2,5 milliárd euró összeget, amely projektek Berlinben, illetve annak elővárosi területein találhatók.

2023

2023. április 19.: A Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő WingwertGCP GmbH (székhely: c/o Cormoran GmbH, Am Zirkus 2, 10117 Berlin) hitelkeret szerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) 83 400 000.- euró keretösszegben. A hitelkeret szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a szerződésben meghatározott ütemnek megfelelően hívható le.

2023. április 21.: A Kibocsátó 2022. december 20-án tájékoztatta a tőkepiaci szereplőket, hogy a Kibocsátó közvetett tulajdonában lévő Wingwert-GCP GmbH (székhely: c/o Cormoran GmbH, Am Zirkus 2, 10117 Berlin, Németország) részvény adásvételi szerződést írta alá a Bauwert 60%-os részesedésének megvásárlására. A tranzakció sikeresen lezárult 2023. április 20-án.

2023. május 3.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING III. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) összesen 9 308 265 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a LeJardin lakófejlesztés I. ütemének finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le. A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt LIVING IV. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási kölcsönszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) összesen 13 663 662 000.- Ft keretösszegben. A kölcsön célja a Kassák Terrace lakófejlesztés finanszírozása. A kölcsönszerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a kölcsön a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2023. május 30.: A Kibocsátó közvetett tulajdonában álló WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09- 296164) adásvételi szerződést kötött a természetben Sósút belterületen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 33,4 hektár nagyságú belterületi ingatlanok megvásárlására, valamint az érintett területhez kapcsolódó ingatlanban tulajdonrészrel rendelkező Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; cégjegyzékszám: 01-09-382348) 100%-os üzletészre tárgyában. A tranzakció zárása több függő feltétel együttes teljesülése esetén történik meg.

2023. július 3.: A Kibocsátó 2023. május 29-én rendkívüli tájékoztatást tett közzé, melyben tájékoztatta a befektetőket arról, a közvetett tulajdonában álló WINCENTER EUROPE Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-296164) Adásvételi Szerződést kötött a természetben Sósút belterületen található, több helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 33,4 hektár nagyságú belterületi ingatlanok megvásárlására, valamint az érintett területhez kapcsolódó ingatlanban tulajdonrészrel rendelkező Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; cégjegyzékszám: 01-09-382348) 100%-os üzletészre tárgyában. A tranzakció sikeresen lezárult.

2023. december 19.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Befektetési Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor III. Ingatlanbefektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-35) 2023. december 18-án 7 200 000 EUR keretösszegben fejlesztési hitelszerződést írt alá a K&H Bank Zrt.-vel (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.). A hitelszerződés értelmében a lehívási feltételek teljesülését követően a kölcsön az előírt ütemeknek megfelelően hívható le.

2023. december 21.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor VI. Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1221-45) 2023. december 20-án adásvételi szerződést kötött az alap 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest belterület 4039/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1117 Budapest, Szerémi út 4. – Kaposvári u. 3-11. szám alatti irodaház ingatlan ½ arányú tulajdonrészének eladására az AKKO Invest Nyrt.-vel (1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5.).

2023. december 22.: A Kibocsátó konszolidációs körébe tartozó, Gladiátor Alapkezelő Zrt. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) által képviselt Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) projektfinanszírozási hitelszerződést írt alá az OTP Bank Nyrt.-vel (1051 Budapest, Nádor u. 16.) összesen 80 000 000 EUR keretösszegben. A hitelkeret célja a Liberty Irodaház és Hotel projekt finanszírozása. A szerződés értelmében az előírt lehívási feltételek teljesítésülését követően a hitel a megvalósulás ütemének megfelelően hívható le.

2023. december 28.: A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5, D-10785 Berlin)) („Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát. A Hitelminősítő a felülvizsgálat eredményeképpen fenntartotta a Kibocsátó B+ minősítését, valamint az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvény) rendelt B+ minősítést.

4.1.6. A Kibocsátó hitelminősítése

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5, D-10785 Berlin) hitelminősítő 2023. december 27-én tette közzé a Kibocsátó jelenleg hatályos minősítéseit, ezek a minősítések a Kibocsátó kérésére készültek. A Kibocsátó kibocsátói minősítése B+, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához rendelt minősítése szintén B+. A minősítések gyenge hitelminőségi véleményt tükröznek. A hitelminősítések kilátása negatív.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra és az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságára vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176054>) angol nyelven. Ezen minősítések függetlenek a jelen Kötvényprogramtól.

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

Az utolsó pénzügyi év (2022.12.31.) óta a Kibocsátó hitelfvételi és finanszírozási szerkezetében nem következett be lényeges változás.

A WING Csoport kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeit a 2023. évi féléves jelentés 20. pontjára és a 30. pont „50 millió PLN értékű kötvénykibocsátás magánszemély befektetők részére” alfejezetére való hivatkozással építi be a jelen Alaptájékoztatóba, amely jelentés elérhető az MNB által működtetett közzétételi rendszeren (<https://kozzetetelek.mnb.hu/kozzetetelek?viewid=K420348/2023>). A jelentés további, nem beépített részei közül az egyes elemek nem relevánsak a befektető számára, míg, további elemeket az Alaptájékoztató egyéb részei tárgyalja.

4.1.8. A Kibocsátó tevékenységei várható finanszírozásának leírása

A Kibocsátó az eddigi gyakorlatának megfelelően az ingatlan fejlesztési és beruházási tevékenységét elsősorban projektfinanszírozás igénybevételel kívánja megvalósítani. A Kibocsátó megítélése szerint, a kereskedelmi bankok továbbra is megbízható partnereként tekintenek a WING Csoportra 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 kötvénykibocsátásokból 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 áttekintés

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 Vagyonkezelés (holding) |
| | 6820 '08 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése |
| | 6832 '08 Ingatlankezelés |
| | 7010 '08 Üzletvezetés |
| | 7021 '08 PR, kommunikáció |
| | 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás |
| | 7111 '08 Építésmérnöki tevékenység |
| | 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás |
| | 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység |
| | 7312 '08 Média reklám |
| | 8110 '08 Építményüzemeltetés |

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

A WING Csoport olyan komplex ingatlanvállalkozás, amelynek célja, hogy az ingatlanfejlesztési, ingatlanbefektetési és ingatlangazdálkodási lehetőségek kiaknázása útján és a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználásával az elérhető legnagyobb tőkearányos nyereséget biztosítsa tulajdonosainak.

Amellett, hogy a WING Csoport mindenkor érdekeltiségei osztatékfizetésükkel erősítik a WING Csoport likviditását és eredményességét, közvetett úton sok egyéb formában járulnak hozzá a WING Csoport sikerességéhez:

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

A WING Csoport 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 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 indokoltá teszik.

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

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

A WING Csoport jellemzően olyan iroda és/vagy ipari ingatlanfejlesztésre objektíven is alkalmas telkeket vásárol, 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.

Részen 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 környezetet 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.

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

A WING Csoport ingatlanfejlesztéseit Magyarországon saját managementje és munkatársai viszik végig. A WING Csoport fejlesztői munkáját külső szereplőként egy, általa megbízott műszaki ellenőr támogatja, aki a jellemzően generálkivitelezői konstrukcióban szerződötetett építő cég munkáját független szemmel vizsgálja, és időszakos teljesítését elemzi. A WING Csoport magyarországi fejlesztési munkáját segíti továbbá a közvetett résztulajdonában lévő, az AKKO Invest Nyrt. által 100%-ban tulajdonolt 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: 1097

Budapest, Könyves Kálmán körút 36.), a MOL Nyrt (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 28.) 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 önállóan végzi Lengyelországra koncentrált lakóingatlan- és irodaingatlan-fejlesztői tevékenységét. A cég irányítását végző befektetési bizottságban és a felügyelőbizottságban dolgozó, magyarországi WING Csoporthoz tartozó kulcsfontosságú személyek segítik és ellenőrzik az ECHO Investment munkáját, hogy az a WING Csoport érdekeivel összhangban fejlődjön.

A WING Csoport németországi tagja, a Bauwert önállóan végzi az elsősorban Berlinre koncentrált, sikeres lakóingatlan- és irodaingatlan-fejlesztői tevékenységét. A cég irányítását végző befektetési bizottságban és a felügyelőbizottságban dolgozó, magyarországi WING Csoporthoz tartozó kulcsfontosságú személyek segítik és ellenőrzik a Bauwert munkáját, hogy az a WING Csoport érdekeivel összhangban fejlődjön.

5.1.1.2. Ingatlanbefektetés

A WING Csoport eredetileg 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 ingatlan-gazdálkodási tapasztalatára építve az ingatlanakvizíciós lehetőségek egy bizonyos köré 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, ingatlanszakmai hozzáértést nem igénylő 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.

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 műszaki üzemeltetéséért, őrzéséért, takarításáért és az ingatlanok műszaki állapotának 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 tizenegy ingatlan alapot (Gladiátor I-III, Gladiátor VI-VIII., Living I-V), valamint három értékpapíralapot (Aurora, Gladiátor V. Alapok Alapja, LIVING Alapok Alapja) kezel.

5.1.2. Jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése

Magyarország

Kassák Terrace

A Kassák projekt III. ütemének fejlesztése folyamatban van, a kivitelezés 2022. nyarán elkezdődött. A 2025-ben átadni tervezett Kassák Terrace keretében összesen 246 lakás épül. A regisztrációs időszak 2021. decemberében indult, amióta összesen 160 lakás értékesítésére került sor.

Park West II. ütem

A 2021-ben átadott I. ütem kivitelezésével párhuzamosan kezdődtek a II. ütem fejlesztésének munkálatai, amely 2023 harmadik negyedében megkapta a használatba vételi engedélyt. A fejlesztés során 234 lakás épült, amiből 189 lakás értékesítésére került sor.

Park West III. ütem

A II. ütem fejlesztésével párhuzamosan elkezdődtek a III. ütem kivitelezési munkái 2022. második felében. A fejlesztés során 230 lakás építés történik, amiből 94 lakásra érkezett regisztráció. A tervezett átadás 2025-ben várható.

Le Jardin

A WING Csoport egyik új lakásfejlesztési projektjének helyszíne a XIII. kerületi Rozsnyai utca. A két ütemből álló fejlesztés során összesen 314 lakás valósul meg. A kivitelezés 2022. nyarán indult, az új lakók várhatóan 2024-ben vehetik birtokba az elkészült lakásokat. Az Alaptájékoztató keltekor 97 lakás értékesítésére került sor.

Római Park

A WING Csoport első budai lakásfejlesztési projektje a III. kerületi Pünkösdfürdő utcában valósul meg. A fejlesztés során egy ütemben összesen 257 lakás épül. A földmunkák 2022. második felében elkezdődtek, az értékesítések 2023-ban indultak. Az új lakók várhatóan 2025-ben vehetik birtokba az elkészült lakásokat.

East Gate PRO

East Gate PRO az East Gate Business Park második üteme, amely összesen 60.000 m² bérelhető területet kínál majd hat csarnokban. Az összesen több mint 20.000 négyzetméteres első két csarnoképület 100%-os kihasználtsággal működik. A következő csarnok kivitelezése is befejeződött, a használatbavételi engedélyt megkaptuk, a bérleti tárgyalások folyamatban vannak.

Liget Center és Auditórium

2024-től a Városliget mellett található épületegyüttesbe költözik a Magyar RTL Televízió Zártkörűen Működő Részvénytársaság. Az egyedi igényekre szabott, teljeskörű műemléki felújítás után modern, A+ kategóriás média komplexummá alakul át a Városligeti fasorra néző Liget Auditórium épülete, amelyben a mintegy 9.000 m²-en az M-RTL Zrt. hírgazgatósága és a hírstúdiók kapnak helyet 2024-től. A felújítás 2022. folyamán elindult és jelenleg is zajlik. A telken megvalósításra kerül egy további, új épület Liget Vitrum néven.

HOP - Hungária Office Park

2021. nyarától Hungária Office Park néven működik tovább a három hektáros korábbi Siemens telephely. Az egykor telefontárhelyként funkcionáló területet a WING Csoport 2018-ban vásárolta meg és kezdte el a fejlesztési tervek előkészítését. Első lépésként a Gizella LOFT irodaépület kialakítása történt meg, amit az 1. és 3. épületek átalakítása követett. Jelenleg a 7 sz. épület két lépcsőben történő, teljes körű, a leendő bérlők igényeinek megfelelő átalakítása zajlik, aminek átadása 2024. év végén várható.

Liberty

A WING Csoport fejlesztésében épülő multifunkcionális Liberty Irodaház két ütemben kerül megvalósításra. 2023. júliusában átadásra került a déli szárny, melynek első iroda bérlői, az eMag, a Geodis és Focivilág elfoglalták bérleményüket. A Liberty déli szárnya a fenntartható high-tech irodák mellett, az ország elsőként átadásra kerülő Ibis-Tribe dual-branded szállodájának is otthont ad, amely 2023. decemberben nyílt meg. Az épületegyüttes északi irodaszárnyának shell&core kivitelezése 2024-ben fejeződik be, melynek bérbeadására tárgyalások folynak.

Lengyelország

Lakóingatlan fejlesztés

A Kibocsátó lengyelországi leányvállalata az ECHO Investment csoport 2023. első három negyedében 1.315 lakást értékesített, amiből 791 lakás átadásra került sor a vevők részére. Ebben az időszakban összesen 3.171 lakás fejlesztése volt folyamatban és további 934 lakás fejlesztésének indítása várható az év végéig.

Bérlakások fejlesztése

Az ECHO Investment 2023. első három negyedében megerősítve piacvezető pozícióját, 1.109 bérlakás fejlesztésével növelte az állományát két Varsóban és egy Wrocławban található projekt átadásával, és további 1.837 bérlakás fejlesztését indította el. A társaság bérlakás portfóliója ennek köszönhetően 4.357 bérbeadott lakást tartalmaz Lengyelország 6 legnagyobb városában. Jelenleg 6.075 bérlakás kivitelezése van folyamatban és további több, mint 672 bérlakás fejlesztésének indítása várható a negyedik negyedévben.

Iroda fejlesztés

2023 első három negyedében az ECHO Investment összesen 18.772 m² irodaterületet adott át. 2023-ban elindult a wroclawi Swoboda Spot 41.600 m²-es iroda projektje mellett a varsói Towarowa 22 projekten belül 31.100 m² új iroda kivitelezése is, amely egy vegyes funkciójú fejlesztésre alkalmas, 6,5 hektár területű telken valósul meg Varsó központjában. Az ECHO Investment és az AFI Europe 30%-70% arányban közösen vesz részt a bérbeadási céllal megvalósuló iroda és eladási céllal épülő lakáskomplexum megvalósításában, amelynek hasznos területe kb. 200.000 m², a legmagasabb épülete pedig 150 méter magas lesz. A megállapodás részeként az ECHO Investment a teljes projekt fejlesztője és a telek értékesítési célú lakásfejlesztésre alkalmas részének a kizárólagos tulajdonosa.

Az év első felében lezárult az egyik varsói irodaház (Moje Miejsca II) értékesítése 44,2 millió euró értékben és átadásra került az ECHO Investment 2023-as legnagyobb alapterületű fit out projektje a cégcsoporthoz tartozó Archicom részére a MidPoint71 épületben Wrocławban. 18.000 m² irodaterületre kötött bérleti szerződést és további 4.000 m² bérbeadására szándéknnyilatkozattal rendelkezik. A wroclawi Swoboda projekt első ütemének fejlesztése megkezdődött. A szolgáltatott irod üzletága, a City Space megnyitotta 2.000 m²-es irodáját Lodz-ban a Fuzja Projektben, és 1.400 m²-es irodáját Wrocławban a MidPoint71-ben, amellyel a szolgáltatott iroda portfólió nagysága 6 városban, 13 helyszínen eléri a 29.100 m²-t 3.411 munkaállomással.

Kereskedelmi ingatlanok fejlesztése

Az Echo Investment célja a tulajdonában lévő, eladásra felkészítés alatt álló, két bevásárlóközpont (a Libero Katowicében és a Galeria Mlociny Varsóban) pozíciójának megerősítése volt, amely sikeresen megvalósult. Jelenleg mindkét egység közel 100%-os bérbeadottság mellett üzemel. Az első három negyedévben a Libero forgalma 16%-kal növekedett és 9%-kal több látogatót vonzott az előző év azonos időszakához képest, míg a Galeria Mlociny 12%-os forgalom bővülést és 6%-kal több látogatót ért el.

Németország

A WING Csoport részesedést szerzett a németországi Bauwert-ben. A Bauwert-nél 2023. első felében hat nagy építési projekt volt folyamatban, összesen körülbelül 200.000 m² lakó- és kereskedelmi területtel Berlinben és környékén, és jelenleg további 350.000 m² fejlesztésének előkészítése zajlik. Ezen ingatlanfejlesztési projektjeinek jövőbeni összértéke meghaladja a 3,5 milliárd euró összeget.

A folyamatban lévő projektek közé tartozik a 99 bérlakásból álló LIV - Prenzlauer Berg projekt 2024 Q1-re várt befejezéssel, a Sqaure 1 irodaparkban épülő 26.000 m²-es, 100%-ban bérbeadott első ütem, ahol a Berliner Sparkasse 22.000 m²-es új központja működik majd a 2024 Q1-es átadást követően, valamint a Fidicinstrasse 3 alatt tavasszal elindított vegyes funkciójú (iroda és lakás), 38.000 m² méretű projekt.

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

A budapesti irodapiac 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 piaciilag 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. Az iroda-kihasználtsági 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.¹⁵

2021. második negyedévében a hazai gazdasági aktivitás felélénkült, ami alapján azt prognosztizáltuk, hogy a felélénkülés kedvezően hathat a munkaerőpiac visszarendeződésére és a vállalatok létszámbővítési terveire hosszú távon. A 2022. február végén kirobbant orosz-ukrán háború viszont megváltoztatta a kilátásokat: az elhúzódó orosz-ukrán háború és az európai energiaválság alapvetően meghatározta a kockázatok alakulását 2022-ben. 2022-ben ötven éve nem látott inflációs hullám söpört végig a világon, globálisan az inflációs ráták évtizedek óta nem látott magasságokban alakultak. A globális gazdaságot sorozatos ársokkok érték 2022. közepe óta, amely jelentősen befolyásolta a főbb piacok – ezen belül az irodapiac – kilátásait.

Az irodapiacra a CBRE 2023 Q3-as riportja¹⁶ alapján a teljes modern irodaállomány 2023. harmadik negyedévének végén összesen 4.344.600 m² volt. Az év első három negyedévében az átadott irodaterületek nagysága 60%-kal volt alacsonyabb az előző év azonos időszakához képest. 2023 harmadik negyedévében az üresedési ráta 13,2% volt, ami 2,21 százalékpontos emelkedést jelent egy év alatt. A nettó abszorpció a negyedév végén negatív volt. A bérlői kereslet 2023 első három negyedévében 178.200 m²-t tett ki, ami 5%-os csökkenést jelent a 2022 azonos időszakában mért értékhez viszonyítva. Az irodaállomány egészét tekintve az üres területek átlagos kínálati bérleti díja 14,4 €, ami az előző év harmadik negyedévéhez képest 3%-os emelkedést mutat. A 2023. harmadik negyedévi adatok alapján az „A” kategóriás irodák átlag bérleti díja 16,4 €/m²/hónap volt, ami éves bázison stagnálást mutat.

Az irodapiac várhatóan még 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 éretté váló piacon egyre komolyabb mértékben lesz jellemző az épületek minőségi cseréje, újrafelújítása.

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

A 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.

Lengyelországban az ingatlanbefektetések nagy részét korábban az iroda szektor adta. 2023 e tekintetben fordulópont volt és a Q3-as adatok alapján csak a harmadik az ipari, logisztikai és retail szektorok után a befektetett volumen tekintetében, összesen 16%-kal. A teljes volumen tekintetében 2023 Q3-ban az irodapiac Lengyelországban 77 mEUR-ot tett ki, míg az elmúlt 12 hónapban 622 mEUR-ot, ami 71%-os csökkenést jelent év/év alapon.¹⁷ A prime yield 2022-es év végi 5,25%-os szintről 2023 Q3-ra 5,75%-ra növekedett, ami egy visszafogott

¹⁵ BRF: Irodapiac 2020Q4 (<https://eston.hu/wp-content/uploads/2021/01/BRF-Irodapiaci-jelentes-2020-Q4.pdf>)

¹⁶ CBRE: Hungary Budapest Office Figures Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbre.com/2299/b9eed66f-5fd9-4e5b-a963-9b493b5f0577-228801435.pdf>)

¹⁷ CBRE: Poland Real Estate Investment Volumens Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbre.com/2299/8dad648b-9c6e-4f67-89d5-6333cce93bab-1726751510.pdf>)

növekedésnek tekinthető a 2022-es évhez viszonyítva.¹⁸ A közel 6,3 millió m²-es varsói irodaállomány 2023-ban összesen 20 ezer m²-nyi modern irodaterülettel bővült, ami 90%-os visszaesést jelent év/év alapon, ugyanakkor a kivitelezés alatti teljes terület 250 ezer m²-tert tesz ki jelenleg. A kihasználatlansági ráta Varsóban a 2022 év végi 11,6%-ról 10,6%-ra csökkent 2023 Q3-ban. Az elmúlt 4 évben, 47 projekt keretében összesen 900 ezer m²-nyi új irodaterületet adtak át a fejlesztők, mely jelentős irodaterület bővülés megemelte a varsói irodapiac kihasználatlansági rátáját a korábbi években. 2023 Q3-ban a rendelkezésre álló irodaterület mindössze 6% koncentrálódik az 5 évnél fiatalabb épületekre. Az üres területek elsősorban a Sluzewiec régióban koncentrálódnak, ahol jellemzően korosabb projektek találhatók. Az átlagos kihasználatlanság eléri a 20%-ot ebben a régióban. Az irodák iránti kereslet az év első 9 hónapjában 497 ezer m²-tert tett ki, ami stabil keresleti adatot jelent a korábbi időszakhoz képest. Azonban jelentős mértékben megnövekedett a kisebb területek iránti igény. A kereslet 52% 500 m²-nél kisebb területek iránt mutatkozott, valamint nem volt olyan bérleti szerződés, ahol a terület aránya elérte volna a 10 ezer m²-t.¹⁹

A regionális városok irodapiacán 2 évnél hosszabb időszakot követően a fellendülés jelei látszódtak 2022-ben, melyet az orosz-ukrán háború, az energiaválság, valamint a gazdasági lassulás megakasztott. 2023 első felében a nyolc regionális piac tekintetében a kihasználatlansági ráta 17,1%-ra növekedett. A kihasználatlansági mutatók az egyes városok vonatkozásában eltérő képet mutat. Tricity, Szczecin és Lublin tekintetében mérsékelt csökkenés volt tapasztalható év/év alapon, ugyanakkor Lódz esetében jelentős növekedés mérhető, ahol a kihasználatlansági ráta elérte a 23,4%-ot. 2023 Q2-ben a regionális lengyel irodapiac teljes területe elérte a 6,51 millió m²-tert ami 116 ezer m²-es bővülést jelent. A kereslet stabil, 2023 első felében 343 ezer m² volt, ami hasonló értéket jelent 2022 első feléhez viszonyítva.²⁰

A CBRE piaci riportja²¹ alapján a berlini irodapiacon 2023 első három negyedévében az abszorpció volumene 471.200 m² volt, mely 18% csökkenést jelent 2022 azonos időszakához képest. Emellett 2023 harmadik negyedévé az idei év legerősebbje volt, 186.500 m² abszorpciót hozva, a teljes évre pedig 650.000 m² várható, némileg elmaradva a 2022-es szinttől. 2023-ban szeptemberig 383.200 m² új irodaterület került átadásra, ami 43%-kal magasabb a tavalyi értéknél. Az új átadások 75%-a rendelkezett előbérleti szerződéssel. A kihasználatlansági ráta 2023 szeptember végére 4,4%-ra nőtt az előző év 3,5%-ához képest, és a 2019-ben indult enyhe emelkedő trend folytatódása várható több spekulatív fejlesztés piacra érkezése miatt. Az állami szektor továbbra is stabil irodakeresletet támaszt, míg az informatikai cégek aktivitása némileg csökkent. Emelkedett a kisebb alapterületű irodákra vonatkozó bérleti tranzakciók aránya, a szerződések közel fele 1.500 m² alatti bérleményre került megkötésre 2023-ban. A prime irodák havi bérleti díja 44,0 EUR/m² volt, mely éves viszonylatban 2,3% növekedést jelent. Az átlagos havi bérleti díj pedig 28,6 EUR/m²-t tett ki, ezzel Németország legnagyobb irodapiacait tekintve itt volt a legmagasabb a bérleti díj. A prime hozam 4,6%-on áll, 170 százalékpontot emelkedve az elmúlt 12 hónapban.

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-érzékenységu piaci szegmenstől jellemzően távol maradt.

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

Az 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.

Az ipari ingatlanok állománya a CBRE 2023. harmadik negyedéves riportja²² szerint a negyedév végén Magyarországon összesen elérte az 5 millió m²-t. A teljes budapesti ipari ingatlan-állomány közel 3.447.500 m², míg a vidéki állomány 1.600.000 m²-re növekedett. Az új kínálat 2023 harmadik negyedévében 43%-kal növekedett az előző év azonos időszakához képest. Az átlagos üresedési ráta Budapesten és környékén 10,0%-on állt a harmadik negyedév végén, mely 5,2 százalékponttal magasabb az egy évvel korábbi üresedésnél (az országos üresedés 8,6%). 2023-ban a teljes bérloki kereslet az első három negyedévben 174.100 m² volt, ami az előző év azonos időszakához képest 49%-os csökkenést jelent. A folyamatban lévő fejlesztések össz-volumene 364.500 m² volt 2023. októberben Budapesten és környékén, ami 20%-os csökkenést jelent a 2022. októberi adatokhoz képest. A bérleti díjak tekintetében 2023-ban kismértékű emelkedés volt tapasztalható: az „A” kategóriás big-box ingatlanok esetében a bérleti díj 5,6 €/m²/hó körüli, ami 2%-os éves növekedést jelent, míg a city logisztika esetében változatlanul 7,0 €/m²/hó-t a kínálati bérleti díj.

A WING Csoport Lengyelországban, illetve Németországban nem aktív az ipari és logisztikai szektorban, így ott a fenti piaci elemzésének nincs tere.

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%).

¹⁸ JLL: Office market Warsaw 2023 Q3 (<https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/jll-pl-warsaw-office-market-q3-2023.pdf>)

¹⁹ Colliers Warsaw Office market 2023 Q3 (<https://www.colliers.com/en-pl/research/warsaw-office-market-q3-2023>)

²⁰ Colliers Poland Market Insights 2023 H1 (<https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-i-polowa-2023>)

²¹ CBRE, Berlin Office Market Report Q3 2023, <https://www.cbre.de/en-gb/insights/figures/berlin-office-market-q3-2023>

²² CBRE: Hungary Industrial Figures Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbre.com/2299/cbb8bd7f-e626-4d31-be5c-0cc312e0a813-148504025.pdf>)

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 kiskereskedelem 2,2, a nem élelmiszer-kiskereskedelem 4,9, az üzemanyag-kiskereskedelem 4,9%-kal nőtt²³. 2022-ben a kiskereskedelem forgalmának volumene 5,3%-kal magasabb volt az előző évinél. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem 1,5%-kal csökkent, a nem élelmiszer-kiskereskedelem 5,8%-kal, az üzemanyag-kiskereskedelem 24,2%-kal nőtt az értékesítés volumene.

Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47%-a raktárház (például hipermarket, barkácsáruház), 35% bevásárlóközpont, 18% pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31%) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17%-a.²⁴ A kiskereskedelmi üzlet típusok 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.²⁵ 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 hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 2023 során a regionális városok bevásárlóközpontjai esetén emelkedett, a 2022. év végi 5,5 %-os szintről 9 %-ra, míg a budapesti elsődleges központok esetén enyhén mérséklődött²⁶. A bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjsávjában a 2022-ben tapasztalt érdemi csökkenés megállt és 2023-ban már enyhe emelkedés vagy stagnálás figyelhető meg. Míg a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok és a bevásárló utcák jellemző kínálati bérleti díjai nem változtak, addig Egy a regionális városok bevásárlóközpontjainak kínálati bérleti díjaiban egy enyhébb emelkedés figyelhető meg. A megnövekedett infláció nagy hatással volt a fogyasztói magatartásra, részben a legszükségesebb termékekre korlátozva a keresletet, miközben a gyorsan növekvő bérleti költségek is nyomást gyakorolnak a kiskereskedelmi szektorra (főleg a bevásárlóközpontokra). A szupermarketek azonban várhatóan ellenállóbbak maradnak a jelenlegi és elkövetkezendő piaci feltételekkel szemben. Az e-kereskedelem kedvezőbb költségei miatt tovább bővíthet, ami azt jelenti, hogy annak ellátási lánc, a raktározás és a logisztikai ingatlanok továbbra is népszerűek maradnak, ugyanakkor a kínálat ezen a területen még korlátozott. A folyamatosan emelkedő építési költségek, valamint a magas finanszírozási költségek miatt a meglévő (régebbi) épületek vonzóbb hozamon kelhetnek majd el, ugyanakkor az új fejlesztések esetében előnyként jelenik meg az energiahatékonyság, illetve az átlagosan stabilabb bérleti összetétel.

Lengyelországban a retail szektor befektetési volumene 2023 első kilenc hónapjában megközelítette az 1 mrd EUR-t, ami a teljes tranzakcióállomány mintegy 24%-át jelentette. Ez a befektetési volumen nominálisan év/év alapon 21%-os csökkenést jelent. A prime yield a 2022-es 6,25%-ról mérsékelten 6,5%-ra növekedett. 2023 kezdete óta a teljes piac 270 ezer m²-rel bővült, összesen 39 létesítményben. A teljes lengyel retail állomány 13,69 millió m²-t tesz ki. A bővülés meghaladja a korábbi várakozásokat. 2023-ban összesen 350 ezer m² terület átadása várható, míg 2024-ben további 300 ezer m². Az infláció magas szintje negatív hatással van a szektorra: a vásárlási kosár átalakul és várhatóan az alapvető cikkek kivételével eső termékekre és szolgáltatásokra fordított költségek visszaesnek. 2023-ban összesen 3,4%-kal csökkent a retail forgalom év/év alapon. Pozitív fejleménynek tekinthető, hogy az infláció Lengyelországban is fokozatosan csökken, ami a reálbérek emelkedését okozhatja, erősítve a kiskereskedelmi forgalom alakulását. A 2023 júliusi 10,8%-os éves infláció szeptemberre 8,2%-ra csökkent Lengyelországban. További pozitív fejlemény, hogy az üresedési ráta alacsony 3,6%-os, ami 2021 óta folyamatosan csökkenő értéket mutat.²⁷

A Cushman & Wakefield piaci riportja²⁸ alapján a német kiskereskedelmi forgalom nominálértéken 2022-ben és 2023 első kilenc hónapjában is növekedést mutatott, különösen az élelmiszer és e-kereskedelem területein, reálértéken azonban ez átlagban 6% forgalomcsökkenést jelentett. Az infláció megnövelte a termelési, szállítási és bérköltségeket, és a fogyasztói magatartás megváltozását is eredményezte, az élelmiszerkereskedők forgalma például akár 30%-ban a leárazott termékek eladásából származhatott. A magas infláció miatt 2023 negyedik negyedévében a német kiskereskedelmi forgalom várhatóan elmarad majd a tavalyitól, és a kereskedők további ösztönzőket kell bevessenek a vásárlók bevonása érdekében. Mindemellett Berlinben az előző évhez képest szinte minden kiskereskedelmi szegmens prime bérleti díjai nőttek 2023 harmadik negyedévében: a bevásárlóközpontoké 1,4%-kal 35,5 EUR/m²-re, a retail parkoké 3,3%-kal 15,7 EUR/m²-re, a szupermarketeké pedig 3,1%-kal 16,5 EUR/m²-re, melynek oka, hogy a bérleti szerződések nagy részénél az indexálás alapja a fogyasztói árindex volt. Egyedül a high street retail bérleti díjak mutattak stagnálást 250 EUR/m² szinten. A berlini prime hozamok 60 százalékpont emelkedést mutattak az elmúlt egy évben, így a bevásárlóközpontok hozama 6,0%-on, a retail parkok és szupermarketek hozama 4,8%-on, míg a high street retail hozam 4,0%-on állt 2023 szeptemberében. A BNP elemzése²⁹ szerint 2023 első három negyedévében a berlini kiskereskedelmi területek abszorpciója 30 ezer m² volt, így a 2022-es teljes évi 36 ezer m²-t várhatóan sikerül az idén meghaladni, némileg a historikus 43 ezer m² éves átlag alatt maradván.

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.

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.

²³ KSH Kiskereskedelem Gyorstájékoztató 2021. december (<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/kis/kis2112.html>)

²⁴ MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2019 (<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2019-oktober-hun.pdf>)

²⁵ CBRE: Real Estate Market Outlook 2022, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220127/nincs-megallas-tobb-mint-1-millio-negyzetmeter-omlik-iden-a-raktarpiacra-522973>

²⁶ MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2023 október (<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>)

²⁷ Poland 2023 Q3 Retail Market Snapshot (<https://mktgdocs.cbre.com/2299/cf6bf792-496e-4408-95fd-39c221fa87ba-579358122.pdf>)

²⁸ Cushman & Wakefield, Marketbeat Retail Q3 2023, <https://www.cushmanwakefield.com/en/germany/insights/germany-marketbeat>

²⁹ BNP Paribas Real Estate, Retail Letting Dashboard Q3 2023, <https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/retail-market/germany-in-a-nutshell>

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 ezelőttiéket. 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.³⁰ 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.³¹

2023 első nyolc hónapjában országos szinten a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma kis mértékben 0,4%-kal mérséklődött az előző év azonos időszakához képest³², ami jelentős változás a 2022-ben éves szinten tapasztalt 45%-os emelkedéshez képest. Ez a kismértékű változás a belföldi vendégéjszakák számának 8%-os csökkenésének, és a külföldi vendégéjszakák 11%-os emelkedésének eredőjeként adódott. A kereskedelmi szálláshelyeken belül, a szállodák bevétele 2023. január-augusztus időszakában 28%-kal volt magasabb az előző évinél, miközben a szállodai vendégéjszakák száma 1%-kal emelkedett. A szállodaszektorban emelkedő átadási volumen várható, 2023. június végén közel 3.500 szoba építése volt folyamatban, azonban a tervezett átadások megvalósulásában nagy bizonytalanság mutatkozott az elmúlt években, időbeli csúszások várhatók.

A WING Csoport Lengyelországban és Németországban nem aktív a szálloda szektorban, így ott a fenti piaci elemzésnek nincs tere.

5.1.3.5. Lakáspiac

A lakáspiacon megfigyelhető rendkívül kedvező folyamatok és a gazdasági környezet arra ösztönözte a WING Csoportot, hogy kihasználja az ebből származó lehetőségeket. Ennek eredményeként 2017 végén a WING csoport üzleti tevékenységét a lakásfejlesztési üzletággal bővítette.

A hazai lakáspiac folyamatos élénkülését keresleti oldalról a háztartások jövedelmi folyamatainak tartós javulása mellett a kedvező finanszírozási környezet és a lakásépítéseket élénkítő kormányzati programok fokozódó kihasználása is érdemben támogatja. 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.

A 2021-ben tapasztalt fellendülés tovább tartott 2022. első félévében³³: a kedvező makrogazdasági környezetben több éves ciklusának csúcsára ért a lakáspiac. 2022 első féléve során még rendkívüli dinamikával folytatódott a hazai lakáspiac drágulása. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedévében éves szinten 24,8%-kal nőttek a lakásárak országos átlagban: a vidéki városokban az országos átlagot meghaladó mértékű, 31,2%-os éves drágulás történt, Budapesten pedig 20,4%-kal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. 2022 harmadik negyedévében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon: a tranzakciók száma 22,6%-kal csökkent. Egy szétnyúló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újjépítési kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

2022 második negyedévében a hitelintézetek rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek. Ezt követően augusztusban már 19%-kal csökkent éves alapon a kibocsátás. A korrekcióban az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) szerződéskötéseinek lecsengése, az emelkedő kamatkörnyezet miatt a korábbi hónapokra előrehozott kereslet, illetve a lakáspiaci aktivitás mérséklődése is szerepet játszott. A bankok 2022 harmadik negyedévében szigorítottak a lakáshitelhez jutás feltételein és az elkövetkezendő hónapokban a felárak emelésével folytatódhat a szigorítás, emellett a bankok döntő többsége tovább csökkenő hitelkeresletre számít.

2023³⁴ első három negyedévében használatbavételi engedélyt kapott lakások száma éves összevetésben 20%-kal csökkent, a fővárosi lakásátadások száma pedig ugyanezen időtávon 29 %-kal esett vissza. Budapesten a harmadik negyedévben 41%-kal kevesebb új lakást adtak el az előző év azonos időszakához képest. Az újjépítési lakások átlagos négyzetméterára a harmadik negyedév végére a fővárosban 8 %-kal 1,46 millió forintra emelkedett az előző évhez képest. Előre tekintve a piaci szereplők nem számítanak az új lakások esetén az árak csökkenésére, elsősorban az építési költségek elmúlt években tapasztalt jelentős emelkedése miatt, amely lassuló ütemben ugyan, de 2023-ban is tapasztalható. A bankok 2023 harmadik negyedévében már élénkülő keresletet tapasztaltak a lakáshitelek iránt, döntő többségük az élénkülés folytatódásával számol, ugyanakkor az új hitelszerződések volumene még 41%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától. A következő időszakban az MNB kamatcsökkentéseinek köszönhetően a magas finanszírozási költségek fokozatos mérséklődése várható, ami a CSOK Plusz 2024-es indulásával együtt a lakáspiaci kereslet lassú visszatérését eredményezheti. A lengyel értékesítési célú lakóingatlan szektor jelentős visszaesést szenvedett el 2022-ben: az eladások száma 2021-hez képest a felére csökkent. Ennek oka többek között az orosz-ukrán háború kitörése, az infláció és a hitelkamatok emelkedése, amely jelentősen csökkentette a vásárlók hitelképességét. 2022. második felében gyakorlatilag csak a készpénzes vásárlók generáltak tranzakciókat a lengyel lakóingatlan piacon, akik jól elhelyezkedésű, drágább, de kisebb alapterületű lakásokat vásároltak jórészt kiadási céllal. 2023-ban alapvetően megváltozott a helyzet és felpattanás következett be a piacon. 2023 Q3-ban összesen 16.400 lakóegységet értékesítettek Lengyelország főbb piacain, ami meghaladja a 2021 Q3-ban és Q4-ben mért szinteket. A gazdasági kilátások javulásának, illetve az alacsony kínálatnak köszönhetően a lakások ára továbbra is meredeken növekszik. Az éves áremelkedés Varsóban volt a legmagasabb 20%-kal. Krakow volt a második 19%-al, míg Tri-city, Poznan és Wrocław 15-16,5%-os növekedést produkált. Egyedül Łódźban volt tapasztalható 11%-nál alacsonyabb éves áremelkedés.³⁵

A lengyel bérbeadási célú lakóingatlan szektor 2022-ben rekord évet zárt, a bérleti díjak dinamikája 25-35%-os volt (adott nagyváros függvényében). 2023-ra a bérleti díjak emelkedésének a dinamikája lelassult, Krakóban és Wrocławban néhány százalékos csökkenés következett be. Ugyanakkor piaci előrejelzések szerint az év második felében, amikor a bérleti aktivitás magasabb az árak újra emelkedni

³⁰ KSH (2021): Gyorstájékoztató, Kereskedelmi szálláshelyek forgalma, 2021. augusztus
<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ksz/ksz2108.html>

³¹ Turizmus.com (2022): NTAK: Jelentősen javultak 2021-ben a hazai turisztikai adatok

³² MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2023 október
<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>

³³ MNB Lakáspiaci Jelentés 2022 november
<https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2022-november-hun.pdf>

³⁴ MNB Lakáspiaci Jelentés 2023 november
<https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2023-november-hun.pdf>

³⁵ Residential market in Poland 2023 Q3 (<https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/residential-market-in-poland-q3-2023.pdf>)

fognak, megdöntve a korábbi rekordokat.³⁶ 2022-höz képest a kivitelezés alatt álló bérbeadás célú apartmanok száma 23%-kal csökkent, ugyanakkor 30%-kal növekedett a tervezett kivitelezések száma, ami erős elköteleződést mutat az ingatlanfejlesztők részéről az iparág tekintetében. A bérbeadási szektor lakásállománya 2023 közepén a főbb piacok tekintetében elérte a 10.100 darabszámot, ami jelentős növekedést jelent az év végi 7.500-as állományhoz képest.³⁷ Az elmúlt évek dinamikus növekedése ellenére a bérbeadási szektor továbbra is lendületes növekedés előtt áll, a teljes lengyel lakóingatlan szektor csak egy kis hányadát adja. 2022-ben a piacra erős hatással volt az orosz-ukrán háború kitörése, amelynek következtében az országban élő menekültek száma több, mint 1,5 millió főre nőtt, többségük hosszabb időre kényszerül Lengyelországban maradni. A kormányzat által bevezetett 2%-os jelzálog finanszírozási program ugyanakkor hatással lehet a bérleti piacra és az ügyfeleket elsődlegesen a lakásvásárlások irányába terelheti.

A JLL lakáspiacelemzése³⁸ szerint Németország lakáspiaca erőteljes hatást gyakorolnak a demográfiai folyamatok. Az ország lakossága 2022-ben 1,3%-kal, azaz 1,1 millió fővel emelkedett, amit döntő részben a növekvő migráció okoz. Ez 2022-ben 1,45 millió főt tett ki, ami az elmúlt harminc év legmagasabb értékét jelenti. Az Ukrajnából menekülő állampolgárok beáramlása, valamint a nemzetközi migráció általános fokozódása egyaránt hozzájárultak ehhez a trendhez. Az országon belül Berlin lakáspiaca továbbra is befolyásolja, hogy Berlin lakosságának növekedési üteme az elmúlt hét évben az ország átlagának 2,5-szeresét érte el. A lakáspiac jelentős nyomás alatt áll, melynek enyhítésére szükséges lenne érdemben növelni az épített lakások számát. Az állami célként kitűzött évi 20 ezer lakás megépítése a tavalyi évben nem sikerült, de a 2022-ben épült 17 ezer lakás így is 9,1%-kal meghaladta az előző év volumenét. A szakképzett munkaerő hiánya, valamint az építési költségek emelkedése jelentik a legfőbb nehézségeket az előirányzott új lakásszám elérésében. A kamatok emelkedése, a felvett lakáshitelek számának csökkenése emellett egy elmozdulást eredményezett a lakásvásárlástól a lakásbérlet irányába, ami a bérleti díjak növekedésének irányába hatott. 2023 első félévében a bérleti díjak jelentősen emelkedtek, míg az értékesítési árak egyes szegmensekben érezhetően csökkentek. A bérleti díjak összehasonlításban 16,7%-kal, 17,5 EUR/m²-re nőttek, ami új rekordot jelent, és erőteljes bérleti keresletre mutat rá. Új építésű lakások esetén a bérleti díjak 22,0 EUR/m² magasságában voltak. A lakások eladási ára az elmúlt egy évben minimálisan, 0,5%-kal emelkedett 5.800 EUR/m²-re, ezen belül a prime lakások ára 4,4%-kal csökkent 8.900 EUR/m²-re, az újépítésűeké pedig 2,5%-kal 8.200 EUR/m²-re.

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

Ingyanfejlesztési piac

A WING Csoport hazai tulajdonú ingatlanvállalkozás. A 2008-ban kezdődött pénzügyi válság során a megcsappant üzleti lehetőségek és a növekvő kockázatok láttán számos, elsősorban külföldi háttérű, profi versenytárs hagyta el a WING Csoport piacait. Ezek mellett ugyanakkor sok kisebb magyar vállalkozás szüntette be tevékenységét részben hasonló okokból, részben tőkeforrásai elapadása miatt. Köszönhetően tükeerejének, 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 a Kibocsátó várakozása szerint 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 említendő az iroda, retail és lakáspiace 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, tükeerős, külföldi tükeháttérrel rendelkező Váci úti irodafejlesztő, az Atenor Hungary Kft. (székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 68-84.) 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 51.) tulajdonában álló Property Market Kft. (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 27. B. lház. 7. em.) komoly fejlesztési tevékenységet végez minden ingatlansegmensben.

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 GLP Hungary Management Kft. (székhely: 1027 Budapest, Horvát utca 14-26.). 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 lakóingatlan-fejlesztésben 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 épületek 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 és 2023-ban folytatódott. Az épület déli irodaszánya 2023 júliusban átadásra került, a hotel átadása 2023. decemberben történt meg, az északi irodaszánya befejezése pedig 2024-ben várható. A Liget Center és Auditorium épületek műemléki felújítása 2022-ben kezdődött, az átadás 2024-ben várható.

A JLL piaci riportja szerint az ingatlanpiaci folyamatok jelentős egyensúlytalanságot mutatnak Lengyelország elsődleges lakáspiacán a kereslet és a kínálat között. Úgy tűnik, hogy a kereslet visszatért, a fejlesztők pedig közel 27.000 új lakást értékesítettek 2023 első felében. Ugyanakkor a kínálat, azaz az új fejlesztések száma nem tart lépést, csak 17.000 egységet szállítottak a piacra ugyanezen időszak alatt. Ez a

³⁶ Colliers Poland Market Insights 2023 H1 (<https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-i-polowa-2023>)

³⁷ <https://ceo.com.pl/en/institutional-rental-market-in-poland-dynamic-development-despite-adversity-79260/>

³⁸ JLL, Housing Market Overview H1 2023, <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview>

közel 10.000 egységnyi különbség azt sugallja, hogy a kínálati hiány hasonló szinten van, mint 2021-ben. Az ilyenfajta kereslet-kínálat egyensúlytalanságoknak az a potenciális következménye, hogy felfelé irányuló nyomást gyakorolhatnak a lakásokra. 2023 június végén az eladásra kínált lakások átlagos árai rekordmagasságokat értek el minden jelentős piac esetében. Az átlagos negyedéves áremelkedés a legtöbb városban négy és öt százalék között mozgott. Az Echo Investment csoport Lengyelországban 2023 harmadik negyedévének végéig az eladott lakások teljes száma 1.315 lakást értékesített, miközben 791 lakás átadására került sor. Jelenleg 3.171 egység van építés alatt, és a projektek következő szakaszai, valamint új fejlesztések Wrocławban és Varsóban hamarosan kezdődnek. A Csoporton belül új beruházásokra előkészítése zajlik, amelyek összesen több mint 8.000 lakást foglalnak magukban eladásra.

A CBRE 2023 májusi lakáspiaci jelentése³⁹ szerint Berlinben 253 új építési projekt fejlesztése van előkészítés alatt, vagy folyamatban, amely összesen 39.430 lakás építését jelenti majd. Ezek kétharmadát magánfejlesztők, míg egyharmadát állami tulajdonú lakásépítő vállalatok építik. A projektek jelenleg hivatalosan tervezés alatt állnak, hamarosan elindulnak vagy már folyamatban vannak. A bérletlakások építésének tendenciája évek óta erősödik, de 2023-ban lassulást mutat. A berlini építésfelügyelet 2022 januárja és novembere között 2.773 építési engedélyt adott ki lakó- és nem lakó projektekhez. Ezen projektek keretében összesen 15.022 lakás épül majd, amint azt a Berlin-Brandenburgi Statisztikai Hivatal 2023. januárban kiadott jelentése állítja. Ez 7 százalékos csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest.

Ingatlanbefektetési 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 befektetői kör még csak részben tudta aktivizálni magát. A WING Csoport maga is ilyen külföldi befektetőkkel alkotott közös vállalkozásban hajtotta végre az elmúlt évek egyik legnagyobb piaci tranzakcióját 2015-ben. A Morgan Stanley Csoport mellett eddig a Lone Star Csoport és az ipari piac kapcsán már bemutatott Prologis Csoport hajtott végre ilyen jellegű befektetéseket.

A JLL 2023. novemberi piaci riportja⁴⁰ szerint a projektekért folytatott verseny mérséklődése további emelkedést eredményezett az irodahozamok terén. Szeptember végéig a prémium kategóriás varsói eszközök hozama, amelyeknek a bérleti szerződése meghaladja az öt évet, várhatóan körülbelül 5,75%. A krakkói prémium yieldek, amelyek továbbra is a legfontosabb régiós piacot jelentik, jelenleg körülbelül 6,75%-on állnak. A 2023-as tranzakciók kiemelkedő eseményei között szerepel a Warta Tower megvásárlása, amelyet a Globalworth értékesített a Cornerstone-nak 63,4 millió euróért. Egy másik jelentős tranzakció a My Place II értékesítése volt, amit az Echo Investment adott el a cseh befektető, a Trigea részére. Ennek a tranzakciónak az értéke majdnem 45 millió euró volt. Hasonlóan jelentős tranzakció volt a Wiśniowy Business Park négy épületének megvásárlása is a magyar ingatlanvállalat, az Indotek részéről. Egy másik lezajlott irodaüzemkomplexum a Celebro volt, a legnagyobb bérlő Avon-nal. Az épületet az Eika Real Estate Fund vásárolta meg a White Stone-tól, amely a litván befektető első tranzakciója volt Lengyelországban.

A JLL 2023 októberi piaci riportja⁴¹ szerint 2023. első három negyedévében az általánosan borús kép alig változott a német ingatlanbefektetési piacon. Mivel a legtöbb befektetői csoport késlelteti az akvizíciókat, az árkorrekciós folyamat még mindig tart, a befektetők eladási hajlandósága továbbra is lassú, így kevés lehetőség áll rendelkezésre a vásárlók számára. Szeptember végére vonatkozó statisztikák szerint a tranzakciók összértéke körülbelül 23 milliárd euró, ami 57 százalékkal kevesebb az előző év azonos időszakához képest. Az egyes ingatlanpiaci szegmenseknél a befektetők befektetési preferenciáinak eltolódása tapasztalható. A Lakások vezetik a sort 6,6 milliárd euróval, azaz 29 százalékkal ezt követi a logisztika és a kiskereskedelem 21 százalékkal és 20 százalékkal. Az iroda szegmens továbbra is problémás terület - sehol máshol nem mutatkozik meg a válság úgy, mint itt - a teljes befektetői volumennek mindössze 18 százalékát (4,1 milliárd eurót) teszi ki ez a piaci szegmens.

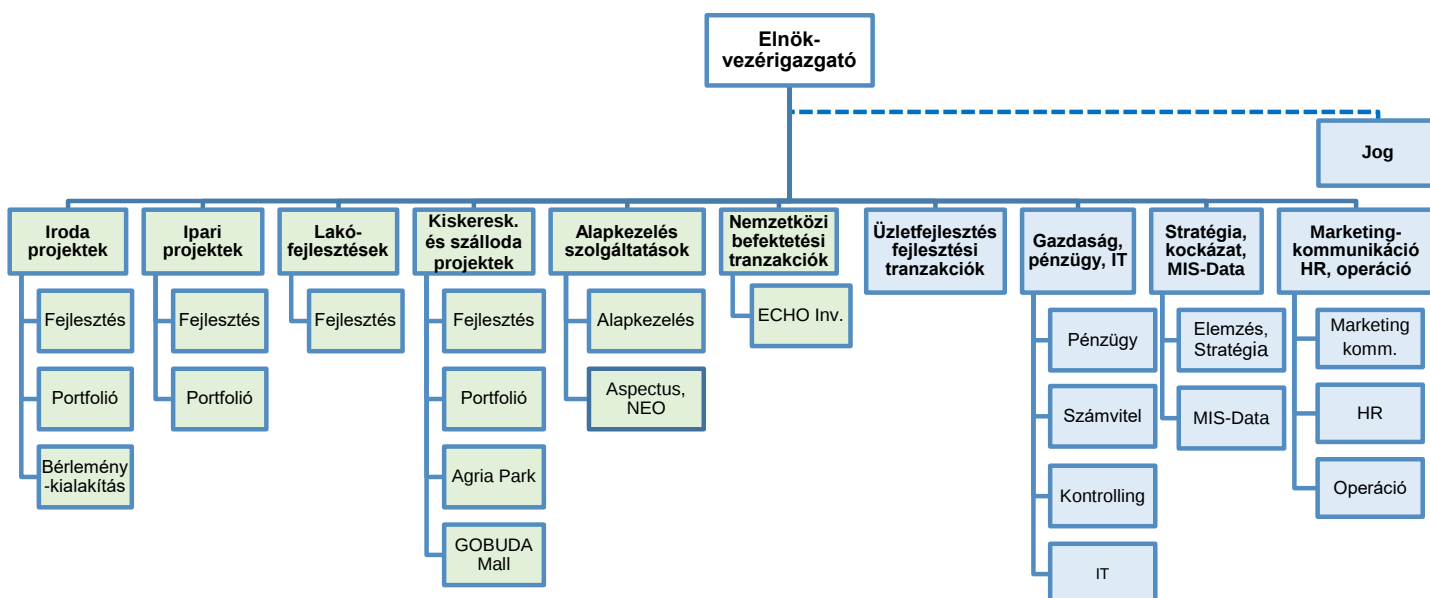
³⁹ https://mktgdocs.cbre.com/2299/1d9a4c8f-1b85-4bd5-aec4-901c82707bc3-88457172/CBRE-Berlin_20Hyp_20Housing_20.pdf

⁴⁰ <https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/en/jll-pl-regional-office-market-q3-2023.pdf>

⁴¹ <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/en/jll-investment-market-overview.pdf>

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 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 1. sz. mellékletét képező ábra mutatja be.

6.2. A Kibocsátó érdekeltségei

A Kibocsátó a WING Csoporton belül nem függ más szervezetektől.

A Kibocsátó leányvállalatainak felsorolását a jelen Alaptájékoztató keltének időpontjában, a jelen Alaptájékoztató 2. számú mellékletét képező táblázat mutatja be.

A Kibocsátó egyéb társaságokban nem rendelkezik részesedéssel.

7. Trendek

A legutóbbi auditált pénzügyi kimutatás (2022.12.31.) 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 – a III.4.1.5. pontban részletezett németországi tranzakciótól eltekintve – nem következtek be jelentős változások.

Az ingatlanpiaci szegmensek erősödése

Az Alaptájékoztató jelen pontja nyilvános piaci információk, elsősorban, a a lent hivatkozott piaci riportok, valamint a WING Csoport saját becsléseinek, illetve várakozásainak felhasználásával készült.

Építési telekpiac: mérsékelt áremelkedés

A folyamatos keresletnövekedést tovább erősítette a kedvezményes 5%-os lakásépítési áfa, melyet a magyar kormány 2022. júliusában meghosszabbított további két évvel, így elegendő 2024. decemberéig építési engedélyt szerezni, hogy érvényes legyen a kedvezményes áfa az adott lakásépítésre. Ezt követően, illetve a gazdasági kilátások változása és magasabb bizonytalansága miatt, melyet elsősorban az energiaárak drágulása okozott, a telekár emelkedés megállt, ezért 2022-ben a drágulás mérsékelt, 2,5%-os volt.

Lakásipiac: mérsékelt áremelkedés

2021 során folytatódott a hazai lakáspiac szárnyalása, ami a lakások dinamikus emelkedése mellett az adásvételek számának növekedésében is megmutatkozott. Az MNB lakásárindexe⁴² alapján 2021-re megduplázódtak az ingatlanárak a 2008-as adatokhoz képest. 2022-ben is folytatódott még a szárnyalás és további 23%-kal drágultak átlagosan a lakások. A trendforduló 2022 utolsó negyedévében következett be, amikor a tranzakciók száma elkezdett csökkenni. Ez elsősorban a megugró infláció és az emelkedő kamatkörnyezetnek köszönhető, ami szűkíti a hitelfelvételi lehetőséget, így csökkentő hatást gyakorolva a keresletre. Az MNB 2023 novemberi Lakáspiaci jelentése⁴³ szerint 2023 harmadik negyedévének végére az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára a fővárosban éves összevetésben 8%-kal 1,46 millió forintra emelkedett.

Irodapiac: rövid távú stagnálás

2022 első fele aktív volt tranzakciók szempontjából, valamint a hozam is csökkenő tendenciát mutatott. Ennek következtében a régióban 6,6%-kal sikerült meghaladni a 2021-es befektetési értéket 2022-ben, elérve a 10,7 milliárd eurót. A megugró infláció és az emelkedő kamatkörnyezet, valamint az energiaárak drágulása okozta, bizonytalanságok hatására a befektetők 2022 második felében megváltoztatta a befektetők hozzáállását és egyfajta kivárást jellemzi a piacot. A hozam 2023. év elejére 6% fölé emelkedett (5,25%-ról). Az üresedési ráták is tovább növekedtek, meghaladva a 12%-ot. A bérleti díjakban egyelőre nem látható változás, növekedés jellemzi a piacot. 2023 harmadik negyedévének végén az üresedési ráta 13,2% volt, ami 2,21 százalékpontos emelkedést jelent egy év alatt⁴⁴. A negyedév végén az irodapiaci hozam 6,5%-on⁴⁵ állt, ami 125 bázisponttal haladta meg az előző év azonos időszakának értékét. 2024-től egy folyamatos javulás várható mind a hozam, mind pedig az üresedési ráták tekintetében. A Kibocsátó várakozása szerint elsősorban a minél inkább hatékonyabb, zöldebb és rugalmasabb irodaterület iránt fog növekedni a kereslet bérleti oldalról. Mindemellett átfómálódhat a bérleti és a bérbeadó közötti viszony, egy sokkal rugalmasabb felállás várható a jövőre nézve.

Retail-piac: rövid távú stagnálás

A retail szektor, legfőképpen a bevásárlóközpontok a járvány miatti lezárások alatt és az azt követő időszakban is kihívásokkal néztek szembe. Előtérbe kerültek a nyitott, szabadterületi bevásárló parkok. A járványhelyzet érezhetően csökkentette a kiskereskedelmi forgalmat, amiben átment a növekedés volt tapasztalható 2021-ben és 2022 első felében, ugyanakkor a megugró infláció következtében 2023 első nyolc hónapjában a kiskereskedelmi értékesítések folyó áron 10,1 százalékkal növekedtek az előző év azonos időszakához képest, de volumen alapon 9,6%-os éves csökkenés volt megfigyelhető⁴⁶.

Logisztikai ingatlanpiac: stabil kilátások

A 2021-ben és 2022-ben az adásvételtranzakciók nagyon kedvező hozamelhárítások mellett valósultak meg. Ugyan az ipari szegmens beruházási volumene elmarad az irodapiacitól, de egyre erősebb a kereslet, mellyel a fejlesztések próbálnak lépést tartani. 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. A 2022-ben bekövetkezett gazdasági bizonytalanságok következtében a budapesti hozamszint, illetve az üresedési ráta is növekedett év közben, ugyanakkor 2023. harmadik negyedévének végére az üresedési-ráta az egy évvel ezelőtti 4,8%-ról 10%-ra növekedett⁴⁷. Ezzel párhuzamosan a hozamszintek 5,5%-ról 6,75%-ra növekedtek⁴⁸, melyek a gazdasági kilátások bizonytalanságának és a kamatkörnyezet növekedésének tudható be. Bérleti díjak tekintetében az elmúlt 10 évben – a pandémia időszakát leszámítva, amikor stagnált a piac – folyamatos növekedés tapasztalható, köszönhetően a stabil és erős bérleti keresletnek. 2023-ban a bérleti díj emelkedés éves alapon 1% volt az MNB 2023 októberi Kereskedelmiingatlanpiaci Jelentése szerint.

Az ingatlanfejlesztési tevékenység

Az építőipari termelés alakulása

2023 szeptemberében az építőipari termelés volumene 6,0%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól, amiben szerepet játszott a bázisidőszaki magas kibocsátás is. Az építményfőcsoportok közül az épületek építésének termelése 9,5%-kal csökkent, az egyéb építményeké 3,6%-kal növekedett. A szezonálisan és munkanapathatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 1,8%-kal kisebb volt az előző havihoz mérten. Az harmadik negyedévben az építőipar termelői árai – egyes építőanyagok jelentős drágulása miatt 13,1%-kal nőttek az előző év azonos időszakához viszonyítva⁴⁹.

⁴² https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/arak_-arfolyamok/lakasarak/tajekoztato---mnb-lakasindex

⁴³ <https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2023-november-hun.pdf>

⁴⁴ CBRE: Hungary Budapest Office Figures Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbre.com/2299/b9eed66f-5fd9-4e5b-a963-9b493b5f0577-228801435.pdf>)

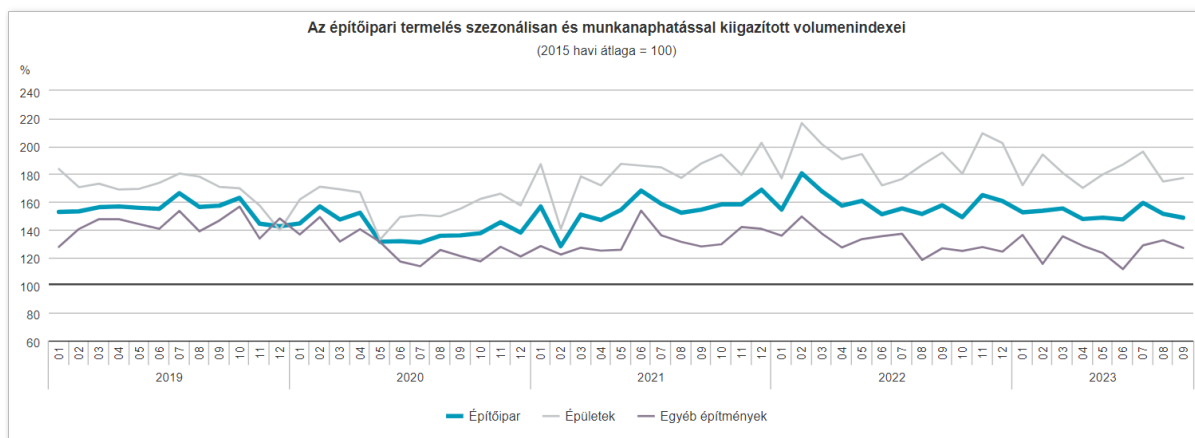
⁴⁵ CBRE: Hungary Real Estate Investment Volumes Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbre.com/2299/c6b0b240-49cd-43cd-9c8f-cc75f407cf6a-1568163118.pdf>)

⁴⁶ MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2023 október (<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>)

⁴⁷ CBRE: Hungary Industrial Figures Q3 2023 (<https://mktgdocs.cbre.com/2299/cbb8bd7f-e626-4d31-be5c-0cc312e0a813-148504025.pdf>)

⁴⁸ MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2023 október (<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>)

⁴⁹ KSH Gyorstájékoztató, Építőipar, 2023. szeptember (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/epi/epi2309.html>)



Forrás: KSH Gyorstájékoztató, Építőipar, 2023. szeptember

Az építőipari tevékenység 2023. év elejéig tartó növekedése oda vezetett, hogy a meglévő kapacitások teljes kihasználtság mellett működtek, sőt, a lakáspiacon tapasztalható igen komoly fejlesztési tevékenység hatásaként korlátként jelent meg a szakemberhiány az építőiparban, melyek a kivitelezési költségek emelkedését okozták. A mostani lassuló gazdasági és piaci hatások következtében az építőipari kapacitások bővülésére lehet számítani, valamint az energiaárak konszolidációjának következtében további építő-alapanyagár drágulás sem várható, ezért az előrejelzések alapján a kivitelezési költségek stagnálása, csökkenése prognosztizálható.

Az ingatlanbefektetések alakulása⁵⁰

A hazai befektetési piac 2023 első félévében a WING Csoporton belüli adásvételek figyelembevétele nélkül 0,25 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 60%-kal alacsonyabb a 2022-es azonos időszaki befektetési forgalomhoz képest. Az éves tranzakciós volumen 80%-a hazai befektetőkhez kötődött. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos bizonytalanságok, az emelkedő hozamok és magas finanszírozási költségek továbbra is kiváló állapoton tartják a befektetőket, ami 2023 egészére is alacsony befektetési forgalmat vetít előre.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthiteleinek állománya 2023. június végére 2,2%-kal nőtt éves alapon, az árfolyamváltozással korrigált érték 7,5%-os növekedést mutat. A projekthitel-állomány devizaaránya csökkent éves összevetésben, és 75%-ot tett ki az év közepén. 2023 első félévében a bankok 44%-kal alacsonyabb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitelt, mint egy évvel korábban. A folyósításokon belül átrendeződés mutatkozik az egyes ingatlantípusok között. Korábban a folyósítások fele irodaházakhoz és bevásárlóközpontokhoz kötődött, ami idén 29%-ra csökkent. 13% az ipar-logisztika szegmenshez, 20% a szállodákhoz kötődött, míg a lakóparkok finanszírozására nyújtott projekthitelek aránya 29%-ot tett ki. Éves összevetésben a szállodákat finanszírozó projekthitel-folyósítások volumene emelkedett legnagyobb mértékben, 61%-kal. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023 második negyedévében – másfél évnyi szigorítást követően – a bankok összességében változatlanul hagyták az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeit, amelyen az év hátralévő részében sem terveznek változtatni.

Budapest egy erősebb tőke felértékelődést tapasztalhatott meg 2018 és 2019 első félévében az intenzív hozamsökkenésnek és a bérleti díjak növekedésének köszönhetően, amit a pandémia az iroda ingatlanok esetében kis mértékben, a kereskedelmi ingatlanok esetében nagyobb mértékben korrigált. 2023. első félévében a teljes befektetési volumenből a hotel szektor 41%-ot tett ki, amelyet a kiskereskedelmi szektor követett a második helyen 27%-kal, a harmadik helyen pedig az iroda szektor 22%-kal. A lista végén a fejlesztési telkek (6%-kal) és az ipari-logisztikai szektor (4%-kal) szerepel.

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 közzétett nyereség-előrejelzéssel vagy nyereség-becsléssel.

9. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek

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

Igazgatóság:

Név	Beosztás	Üzleti elérhetőség
Steinberg Noah Milton	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Veres Tibor	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Karvalits Ferenc	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
dr. Fütty Tivadar	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Buday Bence	igazgatósági tag	1095 Budapest, Máriássy utca 7.

⁵⁰ MNB Kereskedelmiingatlan Piaci Jelentés 2023 október
<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>

Steinberg Noah Milton

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2009.10.29. óta; a **BULWIN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2017.04.25. óta); a **GOLUX-Invest Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2009.10.15. óta); a **MEVINVEST Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.05.27. 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 **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** igazgatóság elnöke (2017.04.21.); a **WING INTERNATIONAL Zrt.** igazgatóságának elnöke (2022.09.16. óta); a **WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának elnöke (2005.05.04. óta); a **WINGEUROPE Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** vezérigazgatója (2009.10.30. óta); a **WINGLINE Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.04.21. óta); a **WINGPROP Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** vezérigazgatója (2009.10.30. óta); a **WINTSZ Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2015.04.24. óta); 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. 01.09. óta).

Veres Tibor

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); a **WING IHC Ingatlanberuházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2017.04.21. óta); a **WING INTERNATIONAL Zrt.** igazgatóságának tagja (2022.09.16. óta); az **Angol Holding Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** tagja (2019.01.28. óta); a **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 (2020.01.09. óta).

dr. Fütty Tivadar

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2023.12.01. óta.

Karvalits Ferenc

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2023.12.01. óta; a **MAVEN SEVEN Solutions Zrt.** igazgatóságának tagja (2015.05.18. óta); a **Pra Holding Kft.** ügyvezetője (2016.11.11. óta); a **Savoir Faire Kft.** tagja és ügyvezetője (tag 2012.02.28. óta, ügyvezető 2022.10.24. óta); a **Venturio Zrt.** igazgatóságának tagja (2015.02.03. óta); a **PERION Zrt.** igazgatóságának tagja (2015.02.03. óta); a **GRABOPLAST Zrt.** felügyelőbizottságának tagja (2016.05.02. óta); a **GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.** felügyelőbizottságának tagja (2017.03.29. óta); a **WALLIS ASSET MANAGEMENT Zrt.** igazgatóságának tagja (2023.07.24. óta).

Buday Bence

A Kibocsátó Igazgatóságának tagja 2023.12.01. óta, az **AutoWallis Nyrt.** felügyelőbizottságának tagja (2020.11.30. óta); **WALLIS ASSET MANAGEMENT Zrt.** igazgatóságának tagja (2023.10.12. óta).

9.2. Felügyelőbizottság:

Név	Beosztás	Üzleti elérhetőség
Ónódy Tamás	Felügyelőbizottság tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
dr. Kuncsik-Tóth Melinda	Felügyelőbizottság független tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Kovács Domonkos	Felügyelőbizottság független tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Pónus Ferenc	Felügyelőbizottság független tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Gerő János	Felügyelőbizottság tagja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.

Ónódy Tamás

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2009.11.26. 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); a **WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** felügyelőbizottságának tagja (2007.05.04. óta); a **Praktiker Holding Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2022.06.23. óta); a **CEP Central European Private Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2021.05.29. 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, befektetéseitől felelős általános jogi tanácsadó. A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2016.05.25. óta.

Pónus Ferenc

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2017.03.31. óta.

Kovács Domonkos

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagja 2023.10.19. óta, az **ALTEO Energiaszolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** vezérigazgató-helyettese (2011.05.01. óta); az **Energigas Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.05.23. óta); az **ALTEO-Therm Hő- és Villamosenergia-termelő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.01.16. óta); az **EURO GREEN ENERGY Fejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.10.15. óta); a **SUNTEO Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.02.15. óta); a **Pannon Szélerőmű Villamosenergia Termelő és Értékesítő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.10.15. óta); a **Sinergy Energiakereskedő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); a **Monsolar Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); a **Domaszék 2MW Naperőmű Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ECO-FIRST Hulladék Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ALTEO Energiakereskedő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2020.04.30. óta); a **Tisza-WTP Vízelőkészítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ALTEO-Depónia Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ALTE-GO Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **ALTE-A Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2020.04.30. óta); az **EDELYN SOLAR Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.05.22. óta); a **FE-GROUP INVEST Vagyongazdálkodó, Tanácsadó és Nagykereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2022.09.09. óta); az **Energikum Energetikai Zártkörűen Működő Részvénytársaság** igazgatóságának tagja (2023.05.24. óta).

Gerő János

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának 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 **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. óta); a **WINASSET Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2017.07.25. óta); a **WINDEVELOP PROJEKT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2017.08.08. 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 **WINMEGA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.04.19. óta); a **WINPORT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.06.27. óta); a **WINCITY Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője (2023.06.27. óta).

9.3. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek tagjainak összeférhetlensége

A Kibocsátó tudomása szerint a fenti III.9.1. és III.9.2. pontban említett személyek által a Kibocsátó számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetlenség.

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

10. Főrésztvényesek

Részvényes megnevezése	Tulajdoni hányad a Részvények tekintetében	Tulajdonolt Részvények száma
DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Többségi Tulajdonos)	78,00 %	39 db
GOLUX-Invest Vagyongazdálkodó 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 Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-927729) egyszemélyi tulajdonosa Steinberg Noah Milton.

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. Múltbeli pénzügyi információk

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

<https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2021> (az éves jelentés tartalmazza a 2021. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)

https://wing.hu/storage/publication/1652190911_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2021pdf.pdf

A Kibocsátó 2022. évre vonatkozó összevont, auditált pénzügyi beszámolója és könyvvizsgálói jelentése elektronikus fájl formában elérhető az alábbi helyen, figyelemmel a III.2.2. pontra is:

<https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2022> (az éves jelentés tartalmazza a 2022. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)

https://wing.hu/storage/publication/1693320103_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2022-ujpdf.pdf

11.1.1. Két utolsó pénzügyi évre vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk

Eredménykimutatás

A WING Csoport a 2023-as üzleti évet megelőzően adatait ezer forintban közölte, 2023. január 1-től azonban az adatok millió forintban kerülnek bemutatásra a Számviteli Törvénnyel összhangban. A Számviteli Törvény a konszolidált beszámoló esetében nem állapít meg millió forintban történő bemutatási kötelezettséget, ugyanakkor a WING Csoport szerint az egyedi beszámoló millió forintban történő prezentálásából ez következhet. Az összehasonlíthatóság megteremtése érdekében az alábbi táblázatban a korábbi évek adatai is millió forintban kerülnek bemutatásra. Amennyiben az ezer forintban közzétett adat első elhagyott számjegye 0-4-re végződik, a kerekítés lefelé történik, ettől eltérő esetben a szám felfelé van kerekítve.

Az újramegállapított pénzügyi információk az egyes táblázatok fejlécében kerültek megjelölésre. Az újramegállapítással kapcsolatos bemutatást, illetve azok természetét a 2022. évi éves jelentés 3.21-es számú jegyzete részletezi.

		2021	2021	2022	2022. féléves	2022. féléves	2023. féléves
		(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra- megállapított , konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra- megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Folytatódó tevékenységek							
	Vevői szerződésekből származó árbevétel	121 275	148 238	160 173	54 071	68 361	48 949
	Befektetésből származó bevétel	75 876	48 610	29 845	33 775	19 289	-18 291
	Egyéb bevételek és ráfordítások	-2 487	-190	-5 741	-2 315	-2 496	91
	Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-108 388	-108 388	-88 784	-38 619	-38 619	-21 820
	Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-9 010	-9 010	-11 964	-5 911	-5 911	-7 306
	Pénzügyi bevételek	1 732	1 732	3 860	3 450 029	3 480	2 106
	Pénzügyi ráfordítások	-19 411	-19 986	-23 180	-12 109 426	-11 913	-16 722
	Pénzügyi eszközök értékvesztéséből származó veszteség (-)/nyereség (+)	-34	-34	-456	-144 253	-144	-256
	Igénybevett szolgáltatások	-5 370	-5 370	-14 863	-4 981	-4 981	-9 838
	Egyéb költségek	-646	-646	-770	-472	-472	-357
	Részesedés társult vállalkozások eredményéből	1 410	1 410	5 866	1 103	1 103	3 202
	Társult vállalkozás értékesítésének eredménye	0	0	3 287	3 287	3 287	0
	Adózás, értékcsökkenés és nem realizált árfolyamkülönbözet előtti eredmény	54 947	56 366	57 273	31 135	30 984	-20 242
	Értékcsökkenés és amortizáció	-1 645	-1 645	-2 027	-968	-968	-1 079
	Nem realizált árfolyamkülönbözet	3 692	2 273	-9 762	-11 653	-11 502	14 299
	Adózás előtti eredmény	56 994	56 994	45 484	18 514	18 514	-7 022
	Jövedelemadó	-4 630	-4 630	-7 782	-5 419	-5 419	-485
	Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	52 364	52 364	37 702	13 095	13 095	-7 507
Megszűnt tevékenységek							
	Tárgyévi eredmény megszűnt tevékenységekből	-1 266	-1 266	0	0	0	0
TÁRGYÉVI EREDMÉNY		51 098	51 098	37 702	13 095	13 095	-7 507
Egyéb átfogó eredmény							
	Külföldi tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	1 877	1 877	7 669	6 702	6 702	-5 045
	Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változása	2 415	2 415	10 644	6 390	6 390	-1 392
	Cash-flow fedezeti ügyletek nettó értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-217	-217	-958	-575	-575	118
	Részesedés társult és közös vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből	0	0	-4	-1	-1	5
	Eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem	4 075	4 075	17 351	12 516	12 516	-6 314
	Eredménybe nem átsorolható egyéb átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	60
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		55 173	55 173	55 053	25 611	25 611	-13 761

Az eredményből							
	A Társaság tulajdonosaira jutó rész	44 010	44 010	29 470	9 577	9 577	-7 414
	Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	7 088	7 088	8 232	3 518	3 518	-93
		51 098	51 098	37 702	13 095	13 095	-7 507
Az összes átfogó eredményből							
	A Társaság tulajdonosaira jutó rész	48 092	48 092	42 723	22 003	22 003	-11 249
	Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	7 081	7 081	12 330	3 609	3 608	-2 512
		55 173	55 173	55 053	25 612	25 611	-13 761

2021

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 75.876 millió Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj bevételt (26.962 millió Ft), a befektetési célú ingatlan tulajdonló leányvállalatok és befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (28.786 millió Ft), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártértékelését (20.009 millió Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (119 millió Ft) tartalmazza. A befektetésből származó bevétel 19%-kal, 12.351 millió 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 millió 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 39.399 millió Ft-tal járult hozzá a WING Csoport árbevételéhez. A 2021-es év folyamán a Csoport lakóingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből 106.354 millió Ft (2020: 65.223 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 1.787 millió Ft (2020: 1.221 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 6.510 millió Ft (2020: 32.776 millió 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 összeg a WING Csoport 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 4.581 millió 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 75.289 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 116.151 millió 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 3.692 millió 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.

2022

A WING Csoport befektetésből származó bevételeinek összege a 2022. pénzügyi év során 29.845 millió Ft. A befektetésből származó bevétel a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok és a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (3.835 millió Ft), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártértékelését (26.007 millió Ft), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (3 millió Ft) tartalmazza. A befektetésből származó bevétel 38,6%-kal, 18.765 millió Ft-tal alacsonyabb az előző évben elszámolt bevételhez képest. A csökkenés oka, hogy 2021-ben jelentős összegben került értékesítésre befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalat, valamint befektetési célú ingatlan.

Az árbevétel összege 11.935 millió Ft-tal haladja meg az előző évben kimutatott összeget, melynek oka elsősorban a lakóingatlanok értékesítéséből származó bevétel. A 2022-es év folyamán a Csoport lakóingatlanok értékesítéséből 117.770 millió Ft (2021: 106.354 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 2.585 millió Ft (2021: 1.787 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 5.921 millió Ft (2021: 6.510 millió Ft) árbevételt realizált.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 88,8 milliárd Ft-ra csökkent az előző évhez képest (2021: 108,4 milliárd Ft). Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz, az ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokhoz kapcsolódik.

A WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 1.066 millió Ft-tal növekedett. A változásban szerepet játszott a növekvő kamatkörnyezet, valamint az árfolyam hatás. Tárgyidőszakban a hitelfelvételből és kötvénykibocsátásból befolyt összeg 99.353 millió Ft, a hitelek és kötvénytartozások törlesztésének összege 100.200 millió Ft volt.

A Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, valamint a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett forint/euró, valamint forint/zloty árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártérítelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 9.762 millió Ft veszteséget mutat ki a beszámolóban. A HUF/EUR árfolyam 2022. december 31-én 400,25 Ft/euró, 2021. december 31-én 369 Ft/euró volt, a HUF/PLN árfolyam 2022. december 31-én 85,35 Ft/zloty, 2021. december 31-én 80,3 Ft/zloty volt.

2023. I. félév

A WING Csoport befektetésből származó nyereség/veszteség összege a 2023. első félévében 18.291 millió Ft veszteség volt (2022 első félév: 19.289 millió Ft nyereség). A befektetésből származó nyereség/veszteség a befektetési célú ingatlanokat birtokló leányvállalatok és a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredményét (164 millió Ft veszteség), az ingatlanok tárgyévi valós értékre történő ártérítelését (19.623 millió Ft jellemzően árfolyamkülönbözetből származó veszteség), valamint az egyéb, nem jelentős tételek összegét (1.496 millió Ft nyereség) tartalmazza. A csökkenés jellemzően az ingatlanok tárgyévi ártéríteléséből adódik.

Az árbevétel összege 19.412 millió Ft-tal csökkent az előző félévhez képest, melynek oka elsősorban a lakóingatlanok értékesítéséből származó bevétel csökkenése. 2023 első félév folyamán a Csoport lakóingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből 29.026 millió Ft (2022 első félév: 46.835 millió Ft), szállodai szolgáltatásból 1.595 millió Ft (2022 első félév: 1.179 millió Ft), ingatlan üzemeltetési tevékenységből 3.029 millió Ft (2022 első félév: 3.204 millió Ft) árbevételt realizált.

Az anyagköltség és a közvetített szolgáltatások közvetlen költségeket tartalmaznak, melyek összege 16,8 milliárd Ft-tal csökkentek az előző félévhez képest. Az anyagköltség és közvetített szolgáltatások összegének jelentős része az értékesített lakóingatlanokhoz és az ingatlanüzemeltetéshez kapcsolódik.

WING Csoport nettó finanszírozási ráfordítása több tényező együttes hatására 14.616 millió Ft-ra növekedett az előző félévi 8.433 millió Ft-hoz képest. A változásban szerepet játszott a növekvő kamatkörnyezet, valamint az árfolyam hatás.

A WING Csoport a devizás eszközeit és kötelezettségeit – melyből a legjelentősebb tétel az euróban denominált hitelek, a lengyel leányvállalatok lengyel zlotyban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei, valamint a német leányvállalatok euróban nyilvántartott eszközei és kötelezettségei – fordulónapon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett euró/forint, valamint zloty/forint árfolyamon értékeli. A devizás tételek ártérítelési különbözeteként a WING Csoport a teljes átfogó eredményében 14.299 millió Ft nyereséget mutat ki a beszámolóban. Az EUR/HUF árfolyam 2023. június 30-án 371,13 Ft, 2022. december 31-én 400,25 Ft, 2022. június 30-án 396,75 Ft volt, a PLN/HUF árfolyam 2023. június 30-án 83,39 Ft, 2022. december 31-én 85,35 Ft, 2022. június 30-án 84,74 Ft volt.

Mérleg

		2021	2021	2022	2023. fél éves
		(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(úramegállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)
Eszközök					
	Befektetett eszközök				
	Tárgyi eszközök	12 384	12 384	12 963	12 852
	Befektetési célú ingatlanok	338 993	341 304	418 006	572 353
	Goodwill	579	579	579	579
	Egyéb immateriális javak	5 765	5 765	6 291	6 168
	Befektetések társult vállalkozásokban	58 618	58 618	47 019	48 732
	Halasztott adó eszközök	6 234	6 234	8 342	8 366
	Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	0	3 070	7 117	4 964
	Egyéb pénzügyi eszközök	34 119	34 118	40 692	37 636
	Befektetett eszközök összesen	456 692	462 072	541 009	691 650
	Forgóeszközök				
	Készletek	155 899	153 588	154 809	277 523
	Vevők és egyéb követelések	23 510	23 510	45 301	31 990
	Adókövetelések	1 217	1 217	1 897	2 567
	Egyéb pénzügyi eszközök	6 612	6 612	2 708	5 240
	Korlátozottan felhasználható pénzeszközök	0	13 637	9 551	12 857
	Készpénz és bankszámlák	119 630	102 924	132 620	95 747
	Forgóeszközök összesen	306 868	301 488	346 886	425 924
	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	114 330	114 330	30 327	12 686
Eszközök összesen		877 890	877 890	918 222	1 130 260
Források					
	Tőke és tartalékok				
	Jegyzett tőke	5	5	5	5
	Tartalékok	-3 245	-3 245	6 441	5 167
	Felhalmozott eredmény	148 091	148 091	168 011	153 546
	Átváltási tartalék	3 910	3 910	7 682	5 065
	A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke	148 761	148 761	182 139	163 783
	Nem ellenőrző részesedések	66 788	66 788	71 333	105 450
	Saját tőke összesen	215 549	215 549	253 472	269 233
	Hosszú lejáratú kötelezettségek				
	Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	353 314	356 393	393 754	496 986
	Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 646	6 646	0	30 703
	Halasztott adó kötelezettségek	23 297	23 297	23 864	37 446
	Céltartalékok	4 302	671	642	6 237
	Vevőktől kapott előlegek	0	569	2 696	2 199
	Egyéb kötelezettségek	10 846	9 219	5 929	6 902

Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	398 405	396 795	426 885	580 473
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítók és egyéb kötelezettségek	33 368	33 370	44 302	32 659
Hitelek és tartozások kötvénykibocsátásból	105 978	105 961	92 078	151 691
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1 008	1 008	4 394	7 883
Adókötelezettségek	1 181	1 181	3 232	1 016
Céltartalékok	6 315	4 380	4 547	2 429
Vevőktől kapott előlegek	0	49 981	52 581	59 987
Egyéb kötelezettségek	61 472	14 707	20 728	24 813
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	209 322	210 588	221 862	280 478
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	54 614	54 958	16 003	76
Összes kötelezettség	662 344	662 342 941	664 750	861 027
Források összesen	877 890	877 890	918 222	1 130 260

2021

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok együttes értéke összesen 102.145 millió Ft-tal csökkent előző évhez képest, mely csökkenést több tényező együttesen eredményezett. Az ingatlan értékesítések és cégeladások 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 ártértelezésének hatására 60,5 milliárd Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

Az ingatlan és cégeladások, illetve az ebből következő eszköz átrendeződés hatására jelentősen, 113.893 millió 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 millió 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 221.956 millió Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2021. december 31-én alacsony, 23,1%.

A WING Csoport 2021. december 31-én 7.654 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget (rövid és hosszú lejáratú egyéb pénzügyi kötelezettség összesen) mutat ki a mérlegben, 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.

2022

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 77.281 millió Ft-tal növekedett előző évhez képest, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. A tárgyévi akvizícióknak (Airport City Kft., Airport City Phase B Kft., PW3 Kft., A93 Property Kft. és a Báthory Utca Kft. felvásárlásának) köszönhetően 28 milliárd Ft-tal, a tárgyévi fejlesztéseknek és beruházásoknak, valamint az ingatlanok valós értékre történő ártértelezésének hatására pedig további 81 milliárd Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

Az ingatlan értékesítések és cégeladások eredményeképpen 7 milliárd Ft értékű befektetési célú ingatlant vezetett ki a Csoport a könyveiből, illetve további 25,6 milliárd Ft értékű ingatlan került átsorolásra a készletek és az értékesítésre tartott ingatlanok közé.

A Csoport forgóeszköz állománya tárgyévben 45.398 millió Ft-tal, 15%-kal növekedett az előző évhez képest. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (44,63%) és a pénzeszköz állomány (38%) teszi ki. A készletek növekedésében a 2022. évi lakófejlesztések, illetve a PW3 Kft. felvásárlása játszottak szerepet. A PW3 Kft. felvásárlásával az akvizíció napján 1,4 milliárd forint értékű készletállománnyal bővült a Csoport mérlege. A Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 29,7 milliárd Ft-tal növekedett.

A saját tőke állomány változásában jelentős összegben a tárgyévi nyereség (55,1 milliárd Ft), valamint az anyavállalat tulajdonosai és a kisebbségi tulajdonosok részére kifizetett (15,9 milliárd Ft) osztalék játszik szerepet.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 23.478 millió Ft-tal növekedett 2021. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2022. december 31-én a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 239.125 millió Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2022. december 31-én és 2021 december 31-én is alacsony, 19%, illetve 22,9%.

A WING Csoport 2022. december 31-én 4.394 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2021. december 31-én: 7.654 millió Ft), amely az Archicom részvényeinek 8%-hoz kapcsolódó vételi opció. A csökkenés oka, hogy 2021. december 31-én egyéb pénzügyi kötelezettségek között jelent meg a kamatkockázat csökkentése érdekében kötött kamatsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye is, tehát tartalmazta az ügyletek teljes futamideje alatt rögzített összegű fizetendő kamat és a becsült várható piaci kamatösszegek közötti különbözet nettó jelenértékét. 2022. december 31-én a kamatsere ügyletek fordulónapi értékelésének eredménye nyereség jellegű volt, így az egyéb pénzügyi eszközök között jelent meg 7.077 millió Ft értékben.

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.

2023. I. félév

A tárgyi eszközök és a befektetési célú ingatlanok értéke összesen 154.236 millió Ft-tal növekedett előző évhez képest, mely növekedést több tényező együttesen eredményezett. Egyrészt a Bauwert AG felvásárlásával 149.355 millió Ft-nyi tárgyi eszköz, valamint befektetési célú ingatlan került be a WING Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiba, másrészt a tárgyévi fejlesztéseknek és beruházásoknak, valamint az ingatlanok valós értékre történő ártérítelésének hatására további 11.049 millió Ft-tal növekedett a befektetési célú ingatlanok értéke.

A WING Csoport forgóeszközei 79.038 millió Ft-tal, 22,8%-kal növekedtek az előző évhez képest. A forgóeszközök jelentős hányadát a készleteken lévő ingatlanok (65%) és a pénzeszköz állomány (22%) teszi ki. A készletek növekedésében a Bauwert AG felvásárlása játszott jelentős szerepet, melynek köszönhetően az akvizíció napján 104.095 millió forint értékű készletállománnyal bővült a WING Csoport mérlege. A WING Csoport pénzeszköz állománya előző évhez képest 36.873 millió Ft-tal csökkent.

A saját tőke állománya a tárgyévi átfogó eredmény (-13.761 millió Ft), a WING Csoport tulajdonosai részére fizetett osztalék (-7.554 millió Ft), a Bauwert AG kisebbségi részesedés (37.147 millió Ft), valamint a leányvállalati tőkeemelések és tőkeleszállítások (251 millió Ft) eredményeként összességében 15.761 millió Ft-tal növekedett.

A hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások teljes összege 162.845 millió Ft-tal növekedett 2022. december 31-hez képest. A teljes állomány összegéből 2023. június 30-án a Lisala Sp. z o.o. és leányvállalatai által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 236.401 millió Ft, a WINGWERT-GCP GmbH és leányvállalati által kimutatott hitelek és kötvénykibocsátásból fennálló tartozások összege 158.444 millió Ft. A rövid lejáratú hitelek aránya 2023. június 30-án és 2022. december 31-én is alacsony, 23%, illetve 19%.

A WING Csoport 2023. június 30-án 38.586 millió Ft összegű egyéb pénzügyi kötelezettséget mutat ki a mérlegben (2022. december 31-én: 4.394 millió Ft).

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.

Földrajzi bontás:

	Árbevétel csoporton kívüli vevőktől		Befektetett eszközök*	
	2023. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált, konszolidált adatok)	2022. június 30-án végződő 6 hónap (nem auditált, konszolidált adatok)	2023. június 30. (nem auditált, konszolidált adatok)	2022. június 30. (nem auditált, konszolidált adatok)
	millió Ft	millió Ft újramegállapított	millió Ft	millió Ft
Magyarország	11.218	19.969	283.419	265.797
Lengyelország	37.628	48.389	206.776	182.234
Németország	103	0	150.489	0
Bulgária	0	3	0	0
Összesen	48.949	68.361	640.684	448.031

* A befektetett eszközök nem tartalmazzák a pénzügyi instrumentumokat és a halasztott adó eszközöket

A WING Csoportnak sem 2023-ban, sem 2022-ben nem volt olyan vevője, melytől az árbevétel 10%-át meghaladó összegű árbevétele származott.

Konszolidált cash-flow kimutatás

Működési cash-flow	2021	2021	2022	2022. féléves	2022. féléves	2023. féléves
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft- ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Adózás előtti eredmény	0	55 728	45 484	0	18 514	-7 022
Tárgyévi eredmény	55 173	0	0	25 611	0	0
Korrekciók:						
Eredményben elszámolt jövedelemadó ráfordítás (+) / bevétel (-)	4 630	0	0	5 419	0	0
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	-1 410	-1 410	-5 866	-1 103	-1 103	-3 202

Befektetési tevékenység eredménye	16	16	0	9	9	62
Eredményben előnyös vételen elszámolt nyereség	-3 782	-3 782	0	0	0	-1 506
Elszámolt goodwill értékvesztés	28	28	0	0	0	0
Eredményben elszámolt finanszírozási ráfordítások	17 410	16 492	16 307	9 221	9 108	14 776
Eredményben elszámolt befektetésből származó bevétel	-9 342	-9 342	-6 840	0	0	0
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	-21 265	-21 265	-103	-2	-2	0
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-21 609	-21 609	-27 894	-20 867	-20 867	18 291
Az eredménnyel szemben valós értéken elszámolt pénzügyi kötelezettségekből származó nettó nyereség (-) / veszteség (+)	-1 319	878	253	-6 379	11	-428
Követelésekre elszámolt értékvesztés változása	226	226	49	65	65	256
Befektetett eszközök értékcsökkenése és amortizációja	1 645	1 645	2 027	968	968	1 079
Céltartalék változása	511	511	5 008	6 716	6 716	-16 580
Külföldi devizák átváltási nyeresége (-)/vesztesége (+)	-3 604	-1 687	12 546	4 273	10 974	-15 163
Leányvállalati részesedések értékesítése	0	0		0	0	0
Társult és közös vállalkozások értékesítésének eredménye	0	0	-3 287	-3 287	-3 287	0
Korrigált tárgyévi eredmény	17 308	16 429	37 684	20 644	21 106	-9 437
A működőtőke változásai						
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	7 033	7 033	-33 069	-8 488	-8 488	9 734
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	8 746	8 746	11 864	4 632	4 632	-25 755
Egyéb eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	-691	-1 345	464	0	-12 714	-830
Szállítók és egyéb kötelezettségek korrigált csökkenése	-2 661	-2 661	18 452	3 653	3 653	-11 064
Egyéb kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)	4 509	4 509	-1 722	4 945	4 370	23 558
Működési tevékenységből származó pénzáramlás	34 244	32 711	33 673	25 386	12 559	-13 794
Finanszírozási ráfordítások	-11 983	0	0	-9 251	0	0
Melyből a fizetett kamat	-11 983	0	0	-9 251	0	0
Fizetett jövedelemadó	-10 141	-10 141	-8 752	-6 006	-6 006	-6 687
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	12 120	22 570	24 921	10 129	6 553	-20 481

Befektetési tevékenységből származó cash-flow	2021	2021	2022	2022. féléves	2022. féléves	2023. féléves
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Adott kölcsönök nyújtása	0	-16 644	-1 984	0	-841	-329
Adott kölcsönök visszafizetése	0	5 036	2 693	0	10 229	0
Egyéb rövid lejáratra adott kölcsönök nyújtása (-) / visszafizetése (+)	-11 608	0	0	9 662	0	0
Befektetések társult vállalkozásban	-32 951	-32 951	-9 330	-8 790	-8 790	-106
Pénzeszköz átsorolása értékesítésre tartott eszközözzé	-13	0	0	-842	0	0

Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetések	-50 995	-50 995	-52 852	-33 659	-33 659	-27 963
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	143 265	143 265	80 793	63 865	63 865	9 416
Immateriális javakkal kapcsolatos kifizetések	-42	-42	-99	-30	-30	-7
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	-2 756	-2 756	-27 674	-19 935	-19 935	-46 129
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	49 449	49 449	14 053	0	0	0
Társult és közös vállalkozások értékesítéséből származó pénzeszköz	0	0	28 532	28 533	28 533	0
Társult vállalkozásoktól kapott osztalék	0	0	2 716	-	0	0
Kapott kamatok	0	918	1 454	-	387	518
Befektetési tevékenységek során bejövő nettó pénzáramlás	94 349	95 280	38 302	38 804	39 759	-64 600

Pénzügyi műveletekből származó cash-flow	2021	2021	2022	2022. féléves	2022. féléves	2023. féléves
	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(újra megállapított, konszolidált adatok millió Ft-ban)	(nem auditált, konszolidált adatok millió Ft-ban)
Nem ellenőrző részesedés tőkeemelése	6	6	0	0	0	1 188
Nem ellenőrző részesedés felvásárlásából származó kifizetés	0	0	-2 349	-	0	0
Tőkeleszállítás	0	0	0	0	0	-411
Befektetési jegy kibocsátás	0	0	0	0	0	16 253
Fizetett kamatok	0	-11 983	-23 611	-	-9 251	-15 874
Hitelfelvétel	75 289	75 289	99 353	62 559	62 559	76 699
Hiteltörlesztés	-116 151	-116 151	-100 200	-34 634	-34 634	-21 898
A Csoport tulajdonosainak kifizetett osztalék	-18 356	-18 356	-10 778	-10 559	-10 559	-4 906
Finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás	-59 212	-71 195	-37 585	17 366	8 115	51 051
Pénz és pénz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)	47 257	46 655	25 638	66 299	54 427	-34 030
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év elején	71 730	55 665	102 924	119 631	102 924	132 620
Árfolyamváltozás hatása a külföldi pénznemben tartott egyenlegekre	643	604	4 058	6 058	6 058	-2 843
Pénz és pénz-egyenértékesek a pénzügyi év végén	119 630	102 924	132 620	191 988	163 409	95 747

A WING Csoport konszolidált újramegállapított pénzeszköz állománya a 2021. üzleti év során 42.259 millió forinttal növekedett, amely mintegy 84,9%-os növekedésnek feleltethető meg. A kamat és adófizetés előtti működési tevékenységből származó pénzáramlás 2021. üzleti év folyamán 32.711 millió forint volt. A WING Csoport a tárgyidőszakban 10.141 millió forint adót fizetett, amely tételt levonva az operatív tevékenységből származó pénzeszköz változás 22.570 millió forint volt.

A befektetési tevékenységből származó 95.280 millió forint tovább gyarapította a WING Csoport pénzeszközeit, amelyet több tényező együttes változása eredményez. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésén a WING Csoport 143.265 millió forint pénzbevételt realizált, a beszerzéséhez pedig 50.995 millió forint kifizetés társult. 2021-ben a WING Csoport több leányvállalatát értékesítette, amely 49.449 millió forinttal növelte a WING Csoport pénzeszköz állományát, míg az akvizíciókhoz kapcsolódó kifizetés 2.756 millió forinttal csökkentette azt. A WING Csoport az adott kölcsönök és lekötött betétek vonatkozásában 918 millió forint pénzeszközben kiegyenlített kamatbevételt számolt el.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2021. üzleti év során 75.289 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 116.151 millió forintot költött. A WING Csoport 2021-ben a tulajdonosok részére 18.356 millió forint osztalékot fizetett ki. A hitelek és kötvények után a WING Csoport 11.983 millió forint kamatot fizetett. A finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás 2022. üzleti évben -71.195 millió Ft.

A külföldi pénznemben denominált pénzeszközök értékét az árfolyamváltozás hatása 604 millió forinttal növelte.

A WING Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 2021. december 31-én 16.707 millió forint korlátozottan hozzáférhető pénzeszközt mutat ki.

2022

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya a 2022. üzleti év során 29.696 millió forinttal növekedett, amely mintegy 28,85%-os növekedésnek feleltethető meg. A kamat és adófizetés előtti működési tevékenységből származó pénzáramlás 2022. üzleti év folyamán 33.673 millió forint volt. A WING Csoport a tárgyidőszakban 8.752 millió forint adót fizetett, amely tételt levonva az operatív tevékenységből származó pénzeszköz változás 24.921 millió forint volt.

A befektetési tevékenységből származó 38.302 millió forint tovább gyarapította a WING Csoport pénzeszközeit, amelyet több tényező együttes változása eredményez. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésén a WING Csoport 80.793 millió forint pénzbevételt realizált, a beszerzéséhez pedig 52.852 millió forint kifizetés társult. 2022-ben a WING Csoport több leányvállalatát, illetve egy közös vezetésű vállalkozását értékesítette, amely 42.585 millió forinttal növelte a WING Csoport pénzeszköz állományát, míg az akvizíciókhoz kapcsolódó kifizetés 27.674 millió forinttal csökkentette azt. A WING Csoport az adott kölcsönök és lekötött betétek vonatkozásában 1.454 millió forint pénzeszközben kiegyenlített kamatbevételt számolt el.

A hitelfelvétel, illetve kötvénykibocsátásból befolyó pénzüsszeg 2022. üzleti év során 99.353 millió forint volt, míg adósságállományának törlesztésére a WING Csoport 100.200 millió forintot költött. A WING Csoport 2022-ben a tulajdonosok részére 10.778 millió forint osztalékot fizetett ki. A hitelek és kötvények után a WING Csoport 23.611 millió forint kamatot fizetett. A finanszírozási tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás 2022. üzleti évben -37.585 millió Ft.

A külföldi pénznemben denominált pénzeszközök értékét az árfolyamváltozás hatása 4.058 millió forinttal növelte.

A WING Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 2022. december 31-én 16.668 millió forint korlátozottan hozzáférhető pénzeszközt mutat ki.

2023. I. félév

A WING Csoport konszolidált pénzeszköz állománya 2023. első féléve során 36.873 millió Ft-tal csökkent, amely mintegy 27,80%-os csökkenésnek feleltethető meg. A működési tevékenységből származó pénzeszköz változás az összehasonlítható időszakhoz képest csökkenést mutat, amelyet főként az indokol, hogy a lakófejlesztési projektek átadása 2023-ban a II. félévre tolódik.

A Csoport 2023-ban is folytatta ingatlanfejlesztési tevékenységét. A tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzésével kapcsolatos kifizetés 2023. első felében 27.963 millió Ft volt. A Csoport 2023. első felében felvásárolta a Bauwert AG-t, illetve a Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.-t, amely tranzakciók kapcsán nettó 46.129 millió Ft pénzeszköz került kifizetésre.

A növekvő kamatkörnyezet és a hitelállomány változásának eredményeképpen a fizetett kamat mértéke növekedett az előző év azonos időszakához képest. A hitelfelvétel és a kötvénykibocsátások kapcsán a Csoport 2023. első félévében 76.699 millió Ft pénzeszköz áramlott be, a hitelek és kötvények után visszafizetett összeg 21.898 millió Ft volt.

Finanszírozási szerkezet

A Kibocsátó jelentős finanszírozási tételeit a 2022. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámolójának⁵¹ 27. számú jegyzete mutatja be részletesen.

11.1.2. Mérlegfordulónap változása

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

11.1.3. Számviteli standardok (IFRS)

A pénzügyi információk a 1606/2002/EK rendelet szerinti Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban kerültek összeállításra.

⁵¹ A 2022. évre vonatkozó összevont pénzügyi beszámoló jelen Alaptájékoztató 11.1. pontjában került hivatkozásra.

11.1.4. 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.

11.1.5. Számviteli standardok (nemzeti számviteli standardok)

Nem releváns.

11.1.6. Konszolidált pénzügyi kimutatások

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

11.1.7. A pénzügyi információ dátuma

A legutóbbi ellenőrzött pénzügyi információ dátuma: 2022. december 31.

11.2. Évközi és egyéb pénzügyi információk

A Kibocsátó 2022. évi auditált, konszolidált beszámolója óta közzétette a 2023. első félévére vonatkozó nem auditált, az IFRS szerinti konszolidált féléves jelentését.

https://wing.hu/storage/publication/1696000275_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2023-1pdf.pdf

11.3. A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata

11.3.1. Független audit

A jelen Alaptájékoztatóban bemutatott 2021-es 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 (IFRS) összhangban készítették el. A könyvvizsgáló véleménye szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelemi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

A jelen Alaptájékoztatóban bemutatott 2022-es éves beszámolóra vonatkozóan a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. a könyvvizsgálat során a Kibocsátó (konszolidált) éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását felülvizsgálta - figyelemmel a III.2.2. pontra is – és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerzett arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolót az IFRS-el összhangban készítették el. A könyvvizsgáló véleménye szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelemi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

11.3.1.a Könyvvizsgálói jelentés

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

A könyvvizsgálói közfelügyeleti feladatok ellátásáért felelős közfelügyeleti hatóság Kalavszky Márton könyvvizsgálónál a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 195. § (1) bekezdése alapján eljárást folytatott le, amely során megállapította, hogy a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi pénzügyi kimutatásai és konszolidált pénzügyi kimutatásairól szóló könyvvizsgálati jelentések kibocsátásakor Kalavszky Márton nem felelt meg az említett törvény 49. §-a és 45. § (4) bekezdése szerinti feltételnek, így a hivatkozott könyvvizsgálói jelentések kibocsátására nem volt jogosult. A közfelügyeleti hatóság Kalavszky Mártont a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi éves és konszolidált éves beszámolója kapcsán 2023. április 25. napján kibocsátott könyvvizsgálói jelentései visszavonására kötelezte. Ezt követően a Kibocsátó IFRS szerint összeállított 2022. évi egyedi éves és konszolidált éves beszámolója kapcsán új könyvvizsgálói jelentések kerültek kibocsátásra, melyek a Kibocsátó közgyűlése általi elfogadást követően haladéktalanul közzétételre kerültek. A könyvvizsgáló véleménye változatlanul az volt, hogy szerinte az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelemi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

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

Jelen Regisztrációs Okmányban található további információkat könyvvizsgáló nem auditálta.

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

Jelen Regisztrációs Okmányban közzétett pénzügyi információk a Kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, ide nem értve az évközi pénzügyi kimutatást, amely nem került auditálásra.

11.4. Bíróági és választott bíróági eljárások

A WING Csoport által indított bíróági, választott bíróági, 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 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.

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 választottbírósági 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.

11.5. A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás

A WING Csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége (2023. június 30.) óta, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi információkat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé, jelentős változások nem történtek.

12. Kiegészítő információk

12.1. 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.

12.2. A Kibocsátó alapszabálya

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

A Kibocsátó hatályos Alapszabálya 2023. december 1. napján került elfogadásra.

A Kibocsátó alapvető célkitűzései az Alapszabály 4. pontjában, mint tevékenységi körök 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/befektetoteknek>) a következő dokumentumokba (vagy azok másolataiba) lehet betekinteni:

- a) A Kibocsátó hatályos Alapszabálya (https://wing.hu/storage/publication/1702559388_wingholding-zrt-alapszabaly-20231201pdf.pdf)
- b) A Kibocsátó 2021-2022. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített auditált konszolidált pénzügyi kimutatásai
 - <https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2021> (az éves jelentés tartalmazza a 2021. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)

- <https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2022> (az éves jelentés tartalmazza a 2022. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokat)
- c) A Kibocsátó 2021-2022. pénzügyi évek vonatkozásában a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített, auditált pénzügyi kimutatásai
 - https://wing.hu/storage/publication/1653996054_wingholding-zrt-ifrs-2021h2-egyedi-beszamoloxhtml.xhtml
 - <https://wing.hu/hu/jelentesek?year=2022> (az éves jelentés tartalmazza a 2022. pénzügyi év vonatkozásában az IFRS szerint elkészített, auditált pénzügyi kimutatásokat)
- d) A Kibocsátó 2021-2022. pénzügyi évek vonatkozásában készített pénzügyi kimutatásra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések
 - https://wing.hu/storage/publication/1652190740_wingholding-zrt-egyedi-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2021pdf.pdf
 - https://wing.hu/storage/publication/1652190911_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2021pdf.pdf
 - https://wing.hu/storage/publication/1693320055_wingholding-zrt-egyedi-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2022-ujpdf.pdf
 - https://wing.hu/storage/publication/1693320103_wingholding-zrt-konszolidalt-penzugyi-kimutatasok-alairt-konyvvizsgaloi-jelentes-2022-ujpdf.pdf
- e) A Kibocsátó nem auditált 2023. féléves jelentése (https://wing.hu/storage/publication/1696000275_wingholding-zrt-feleves-jelentes-2023-1pdf.pdf)

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 kerülnek.

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

IV. ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK⁵²

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

1.1. Felelős személy

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 nevében a nyilatkozatot az Igazgatóság elnöke, Steinberg Noah Milton teszi meg.

1.2. Felelős személy nyilatkozata

A Kibocsátó ezúton nyilatkozik arról, hogy az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudása szerint készített jelen Értékpapírijegyzékben szereplő információk megfelelnek a tényeknek, és az Értékpapírijegyzékből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.

A Kibocsátó, mint felelős személy nevében cégszerűen aláírt Felelősségvállaló Nyilatkozatot az Alaptájékoztató VI. fejezete tartalmazza.

1.3. Szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozata, jelentése

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

1.4. Harmadik féltől származó információ

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.

1.5. Illetékes hatóság jóváhagyása

- Jelen Alaptájékoztatót jóváhagyta az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;
- Az MNB ezt az Alaptájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következtetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyta jóvá.
- Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az Alaptájékoztató tárgyát képező értékpapírok minőségének jóváhagyásaként.
- 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. és II. 4. pontja tartalmazza.

3. Alapvető információk

3.1. A kibocsátásban érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége

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

3.2. 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 mindenkoritőkeszerkezetétől 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 tőzsdéi bevezetésére tett vállalkozás. A Kötvények nyilvános ajánlattételéhez és szabályozott piacra történő bevezetéséhez közvetlenül kapcsolódó költségek

⁵² A jelen IV. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

előreláthatólag nem haladják meg a kibocsátásra kerülő Sorozatok/Részletek össznévértékének 1%-át. Az ajánlattétel becsült összes költsége és a nettó bevétel becsült összege a Végleges Feltételekben kerülnek feltüntetésre.

4. A nyilvánosan felajánlandó/piacra bevezetendő Kötvényekre vonatkozó információk

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

Az egyes Sorozat/Részlet forgalomba hozatalokra vonatkozó Végleges Feltételek a Kötvényfeltételeket kiegészítő, egyéb feltételeket is megállapíthat a Prospektus Rendeletben foglaltak betartásával. A Kötvényfeltételeket kiegészítő ilyen további feltételek, a Kötvényfeltételekkel együtt értelmezendők, ezen feltételek együttesen tartalmazzák az egyes Sorozat/Részlet forgalomba hozatalokra vonatkozó valamennyi feltételt. A Kötvényfeltételekben használt fogalmakat az idézőjelbe („”) és nagy kezdőbetűvel írtaknak megfelelően kell alkalmazni. A Végleges Feltételek nem módosítja, nem váltja fel a Kötvényfeltételeket. A "vonatkozó Végleges Feltételek"-re történő hivatkozás a Kötvényhez készült Okirat részét képező Végleges Feltételekre (illetve annak vonatkozó rendelkezéseire) utal.

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 Értéknapija, 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 feltüntetendő feltételeket. A Végleges Feltételek fogja 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 („**Okirat**”) tartalmazza. Az Okiratot a Kibocsátó a Tpt. 9. § (1) bekezdésének megfelelően a KELER-nél mint központi értékpapír-számlavezetőnél helyezi letétbe, és egyidejűleg megbízza a központi értéktárat az értékpapír előállításával.

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

Az eladásra felajánlott/piacra bevezetésre kerülő Kötvények 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 tőkeösszeg meghatározása szerint lehet olyan Kötvény,

- amelynek végső visszaváltási összege a Kötvény névértéke („Végtörlesztéses Kötvény”)
- amelyek tőkeösszegének visszafizetésére részletekben kerül sor („Részletekben Törlesztendő Kötvény”);
- vagy az előbbiek kombinációja az arra vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Visszaváltási/Kifizetési Alaptól függően.

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.

4.2. A Kötvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok

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

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 „Bszk.”);
- 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”);
- 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;
- 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;
- 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 az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendelete („Benchmark Rendelet”)
- a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet;

- j) 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”);
- k) a betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III.25.) Korm. rendelet (az „EHM Rendelet”);
- l) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet, továbbá
- m) 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.

4.3. Tájékoztatás 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.), amely a Tpt. és a Demat. rendelet alapján a Kötvények központi nyilvántartását vezető szervezet (központi értéktár, központi értékpapírszámla vezetője).

4.4. A nyilvánosan felajánlott/piacra bevezetett Kötvények teljes mennyisége

A Kötvényprogram keretében forgalomba hozott Kötvények össznévértéke nem haladhatja meg a 100.000.000 EUR (azaz egymásmillió euró) 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.

4.5. A Kötvénykibocsátás pénzneme

A Kötvények több Sorozatban és a Sorozatokon belül több Részletben euró (EUR) vagy forint (HUF) devizanemben hozhatók forgalomba. A Kötvény kibocsátásának pénznemét a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák.

4.6. A Kötvények kielégítési sorrendben betöltött helye a Kibocsátó tőkestruktúrájában fizetésképtelenség esetén

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.

4.7. 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 pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a Kötvény mindenkori tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti.

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

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

- a) a Kötvény lejáratakor, illetve 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 pénzügyi szolgáltatások kifizetését követelni;
- b) a Kötvény megszerzése előtt, a jelen Alaptájékoztató és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól annak üzletszabályzata szerint megkapni;
- c) 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;
- d) 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;
- e) a Tpt.-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást kapni a Kibocsátótól vagy közreműködőjétől; és
- f) 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 Kötvénnyel 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, figyelemmel a IV.4.14. pontra. 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 közöltnek, ha az a Kibocsátó (www.wing.hu), a Forgalmazó (www.otpbank.hu) honlapján, valamint az MNB által működtetett <https://kozzetetelek.mnb.hu/> honlapon, továbbá tőzsdei bevezetés esetén a BÉT (www.bet.hu) honlapján is megjelent. 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 közöltnek.

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 alkalmazandóak.

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)
 - (ii) euróban fizetendő 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 pénzügyi átutalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

4.8. 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 felét 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 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 kamata

(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:

- minden évben a vonatkozó Végleges Feltételekben kijelölt Meghatározott Kamatfizetési Nap(ok)on; vagy
- 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:

- Következő Munkanap Szabály, a Kamatfizetés Napját el kell halasztani a legközelebbi olyan napra, amely Munkanap; vagy
- 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
- Megelőző Munkanap Szabály, akkor a Kamatfizetési Napját előre kell hozni az azt közvetlenül megelőző Munkanapra.
- a Végleges Feltételekben meghatározott egyéb Munkanap Szabály

Kamatláb

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

- 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:
 - a Referenciakamat megegyezik a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottakkal;
 - a Megjelölt Lejárat a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott időszak;
 - 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.

- 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)
 - ajánlott kamatláb; vagy
 - ajánlott kamatlábak számtani középértéke (ha szükséges, az ötödik tizedesjegyre kerekítve úgy, hogy a 0,000005 felfelé legyen kerekítve),

amely Referenciakamatláb a Vonatkozó Hírtügynökségi 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 Hírtügynökségi 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 Hírtügynökségi 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

- az a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározottal megegyező Kamatláb, amely azon a képernyőoldalon jelenik meg, amelyet maga helyett megjelöl a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározott Képernyőoldal;
- 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;
- ha a fenti (ii) pont nem alkalmazható, akkor az a Kamatláb, amelyet a Fizető Bank jóhiszeműen, a magyar tőke- és pénzügyi piacokon 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 Kamatlábal és/vagy a Maximális Kamatlábal (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 Kamatlában, 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 Kamatlában, 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 Kamatlábal, 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:

- 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 Kamatfizetési Időszak kezdő dátumában szereplő év/hónap/nap számértéke; míg $Y2/M2/D2$ rendre a Kamatfizetési Időszak végdátumában szereplő év/hónap/nap számértéke) az alábbi korrekciók mellett:
 - "30/360" "360/360" "Kötvény-alapú" bázis esetén:
 - ha $D1$ a hónap 31. napja, akkor $D1$ értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
 - 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:
 - ha $D1$ a hónap 31. napja, akkor $D1$ értéke a kalkulációban 30 kell legyen;
 - ha $D2$ a hónap 31. napja, akkor $D2$ értéke a kalkulációban 30 kell legyen.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/360" számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 360-nal.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365" számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát kell elosztani 365-tel.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/365 (ÁKK)" számítást ír elő, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak számát (de a számolásból kihagyva minden szökőév február 29. napját) kell elosztani 365-tel.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételek "Tényleges/Tényleges (ISDA)" számítást ír elő, akkor – a vonatkozó ISDA konvencióknak megfelelően – a Kamatfizetési Időszak szökőévre eső szakaszában lévő napok tényleges számát 366-tal kell elosztani, a Kamatfizetési 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.
- Amennyiben a vonatkozó Végleges Feltételekben a "Tényleges/Tényleges" szerepel, akkor – a vonatkozó ISMA konvencióknak megfelelően – a Kamatfizetési 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.
- 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 közzétgyék 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 értéktőzsdével, 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.

A mögöttes eszköz fajtája

Amennyiben egy Kötvény Változó Kamatozású Kötvény kamatozása egy mögöttes eszköztől függ, akkor a mögöttes eszköz fajtája lehet bármely

- (i) a Tpt. szerinti értékpapír,
- (ii) a Bszt. szerinti pénzügyi eszköz,
- (iii) a Bszt. szerinti áru,
- (iv) a Bszt. szerinti árutőzsdei szolgáltatás tárgyát képező eszköz,
- (v) pénzeszköz (forint, valuta, deviza),
- (vi) a Ptk. szerinti dolog, jog, követelés (ideértve a hitelkövetelést is),
- (vii) vagy az (i)-(vi) pontban foglaltak ára, árfolyama, az ezekből képzett bármely mutató, index.

Amennyiben egy Kötvény Változó Kamatozású Kötvény utáni kamatfizetésnek származtatott összetevője is van, akkor a mögöttes eszköz (eszközök) értéke és a Kötvény értéke közötti összefüggést a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza, azzal, hogy itt kerülnek meghatározásra azok a körülmények, amikor a kockázat a legnyilvánvalóbb. Ilyen körülmény lehet az, amikor a származtatott eszköz kibocsátója, létrehozója, közlétevéje vagy az által egyéb módon érintett személy a származtatott eszközre vonatkozó szabály (szerződés, tájékoztató, egyéb kötelező erejű dokumentum) következtében teljesítésre nem, vagy csak részben köteles, amelynek következtében a Kötvény nem, vagy csak részben fizet kamatot. Ez a Kötvény árfolyamára is negatív hatással lehet, ami azonban nem érinti azt, hogy a Kibocsátó – a jelen Alaptájékoztató eltérő rendelkezése hiányában és a Kötvény fajtájától függően – lejáratkor a Kötvény Névértékét fizeti meg a Kötvénytulajdonosnak.

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.

Részletekben törlesztendő kötvények kamatai

A Részletekben Törlesztendő Kötvények esetében a kamatokat az adott Kötvények még nem teljesített Törlesztő Részletek összege után kell kiszámítani vagy más módon a vonatkozó Végleges Feltételek rendelkezései szerint.

Amennyiben egy Kötvény Részletekben Törlesztett Kötvény, akkor a névleges kamatláb 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 visszavásárol 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.

4.9. 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 pénzügyintézmények 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.

A Részben Fizetett Kötvények visszaváltására a jelen Kötvényfeltétel és a vonatkozó Végleges Feltételek előírásai szerint kerül sor.

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 Pénzsummában 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.

4.10. 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 kifizetésekor 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 kifizetésekor kifizetett kamat és tőketörlesztés összege.

4.11. A Kötvény tulajdonosainak képvisellete

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 befektetőt/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 képviselő 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 körülményről a Forgalmazó Tőkepiaci Kibocsátási Osztálya (1131 Budapest, Babér u. 9.) hiteles tudomást szerez. A Forgalmazó az egyes meghatalmazások megszűnésére okot adó körülményeket nem köteles figyelemmel kísérni. 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 képviselőre vonatkozó szabályokat nem állapít meg, de a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazhatnak ezzel kapcsolatos rendelkezéseket.

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

A Kötvényprogram indításáról a Kibocsátó Igazgatósága a 11/2023.12.18. 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-55/2024. számú határozatával hagyta jóvá. A jóváhagyás kiadására 2024. február 6. napján került sor.

4.13. 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.

4.14. 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.

A Kötvényprogram keretében kibocsátott Kötvényekre vonatkozóan az itt meghatározottakon kívül nincsen átruházási korlátozás, kivéve, ha az adott Sorozat tekintetében a kibocsátás Végleges Feltételei ilyen korlátozás alkalmazását írják elő. Ez esetben, a Kötvényrendelet alapján, a korlátozásba ütköző átruházás semmis.

4.15. 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 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.

A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 205/2023. (V. 31.) Korm. rendelet alapján az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 424/2022. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet ideje alatt a szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény rendelkezéseitől eltérően a természetes személyt szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettség terheli az Szja tv. 65. §-a szerinti kamatjövedelmének a kamatjövedelmet terhelő személyi jövedelemadó alapjaként figyelembe vett összege után. A magánszemélyek Kötvényekből keletkező kamatjövedelmét 13% szociális hozzájárulási adó terheli, amelyet a Kifizető állapít meg és von le a jövedelem kifizetése során.

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 adóztatható.

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.

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

5.1.1. 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.

A Kötvényprogram keretében legfeljebb 100.000.000 EUR (azaz egymásmillió euró) keretösszegben kíván Kötvényeket kibocsátani.

5.1.2. 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 (ügyletszámla) 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 ügyletszámla) nyitás feltételeit a Forgalmazó vonatkozó üzletszabályzata és szerződései 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 befektetőknél a jegyzési vételárát a jegyzéssel egyidejűleg a Forgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámlához kapcsolt bankszámlán (illetve ügyletszámlán) 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 három munkanap elteltével 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 rendszerén⁵³ 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 szabályzatának⁵⁴ 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.

⁵³ Jelenleg az MMTS1 Kereskedési Rendszer.

⁵⁴ Jelenleg a BÉT 85/2023. számú határozata az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő Aukciós kereskedés szabályairól.

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

Aukciós ajánlat személyesen vagy képviselő útján tehető.

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 szerződése tartalmazza.

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 tartalmazza.

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 előbbiek 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.

Az aukciós ajánlatok benyújtásának, a befizetés módjának és az aukciós ajánlat elfogadásának, valamint érvényességének jelen Alaptájékoztatóban a fentiekben nem szereplő szabályait, azaz a Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó Kötvények aukciós eljárásának további szabályait az adott Sorozat Végleges Feltételei tartalmazzák.

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.

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

A ki nem elégített, 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 meghíusult 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.

5.1.4. 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.

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 két munkanapon belül elállhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól).

5.1.5. 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 napját a Kibocsátó a vonatkozó Végleges Feltételekben meghatározza.

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

5.1.7. 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.

5.2. Forgalmazási terv és allokáció

5.2.1. 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.

5.2.2. 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 rendelkeznek –, a következő allokációs elvek alkalmazhatóak 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) **Arányos elosztás:** Az arányos elosztás elve értelmében a névértéket figyelembe véve, az elfogadott mennyiséghez tartozó árfolyamszinten versenyző ajánlatok között a fennmaradó Kötvények az ezen árfolyamszinten megajánlott össznévérték arányában kerülnek elosztásra a jegyzők között.

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/> honlapon.

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 rendelkeznek –, 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.

Arányos elosztás: Az arányos elosztás elve értelmében a névértéket figyelembe véve, az elfogadott mennyiséghez tartozó árfolyamszinten versenyző ajánlatok között a fennmaradó Kötvények az ezen árfolyamszinten megajánlott össznévérték arányában kerülnek elosztásra a jegyzők 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/> honlapon. A Kibocsátó a kapcsolódó szabályozott információkat a Tpt. 56. §-ában és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltak szerint hozza nyilvánosságra.

5.3. Árazás

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

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

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

Az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összege

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.

5.4. 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.

5.4.1. 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

A Kötvényhez kapcsolódóan Forgalmazóként az OTP Bank Nyrt. (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.

5.4.2. 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. 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 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 jár el, amely a Tpt. és a Demat. rendelet alapján a Kötvények központi nyilvántartását vezető szervezet (központi értéktár, központi értékpapírszámla vezetője).

5.4.3. 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.

5.4.4. 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 piacra történő bevezetésre és a kereskedelemre vonatkozó szabályok

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Szabályozott piacra történő bevezetés esetén 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.

Az árjegyzési tevékenység nem jelenti azt, hogy a Forgalmazó a BÉT-tel vagy ahhoz kapcsolódó bármely személlyel szerződést kötne a a KELER és a BÉT mindenkor hatályos szabályzatai vagy a BÉT-re irányadó jogszabályok szerinti árjegyzés végzésére. Az árjegyzési tevékenység nem jelenti azt sem, hogy a Forgalmazó a BÉT-en kívüli piacon (OTC) bármely személlyel szerződést kötne az erre a piacra irányadó szokások, szokványok vagy jogszabályok szerinti árjegyzés végzésére. Az árjegyzési tevékenység minden esetben kizárólag a Forgalmazó és a Kibocsátó között e tekintetben létrejött megállapodás szerinti tevékenység kifejtését jelenti a Forgalmazó részéről és nem keletkeztet az a Forgalmazó oldalán szerződéskötési vagy ajánlatadási kötelezettséget a befektetők kívüli bármely személlyel szemben.

A Forgalmazó jogosult az árjegyzési tevékenységet felfüggeszteni vagy megszüntetni (i) ha, a Forgalmazó a közte és a Kibocsátó között 2023. december 6. napján létrejött megállapodás felmondására jogosulttá válik, (ii) az árjegyzési tevékenységet hátrányosan érintő pénz- vagy tőkepiaci körülmények kialakulása esetén, (iii) a Kibocsátó, a Forgalmazó vagy a Kötvények helyzetére, megítélésére vonatkozó lényeges hátrányos hatás bekövetkezése esetén, így különösen az alábbi esetek bekövetkezése esetén:

- a Kibocsátó ellen csőd- vagy felszámolási eljárás megindítása iránti kérelmet nyújtottak be az ennek elrendelésére jogosult bírósághoz vagy hatósághoz;
- a Kibocsátó vagy leányvállalata a Forgalmazóval megkötött egyéb kölcsön-, hitel-, árjegyzői-, fizető banki- vagy bankgarancia szerződések tekintetében súlyos szerződésszegést követ el;
- a Kibocsátónak vagy leányvállalatának a Forgalmazóval megkötött bármely kölcsön-, hitel-, árjegyzői-, fizető banki- vagy bankgarancia szerződése, a Forgalmazó által, rendkívüli felmondással kerül megszüntetésre;
- a Kibocsátó más hitelintézettel megkötött kölcsön-, hitel-, vagy bankgarancia szerződése tekintetében olyan súlyos szerződésszegést követ el, melynek alapján e hitelintézet által érvényesíthető igény mértéke meghaladja a Kibocsátó legutolsó auditált éves konszolidált beszámolójában feltüntetett éves árbevételének 2%-át;
- a Kibocsátó olyan leányvállalata, amelynek az éves árbevétele a legutolsó auditált éves beszámolója alapján meghaladja a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában feltüntetett árbevételének 2%-át, más hitelintézettel megkötött kölcsön-, hitel-, vagy bankgarancia szerződése tekintetében súlyos szerződésszegést követ el;
- a Kibocsátónak vagy a Kibocsátó olyan leányvállalatának, amelynek az éves árbevétele a legutolsó auditált éves beszámolója alapján meghaladja a Kibocsátó legutolsó auditált konszolidált beszámolójában feltüntetett árbevételének 2%-át, más hitelintézettel megkötött bármely kölcsön-, hitel-, vagy bankgarancia szerződése a hitelintézet által, rendkívüli felmondással kerül megszüntetésre;
- a Kibocsátó más bank felé vállalt olyan kötelezettségvállalását, amelynek értéke meghaladja a Kibocsátó legutolsó auditált éves konszolidált beszámolójában feltüntetett éves árbevételének 2%-át, a jogosult bank igénybe veszi;

és (iv) az árjegyzői levélben meghatározott esetekben.

6.4. A Kötvények kibocsátási ára

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

7. Kiegészítő információk

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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 Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin) hitelminősítő 2023. december 27-én tette közzé a Kibocsátó jelenleg hatályos minősítéseit, ezek a minősítések a Kibocsátó kérésére készültek. A Kibocsátó kibocsátói minősítése B+, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához rendelt minősítése szintén B+. A minősítések gyenge hitelminősítési véleményt tükröznek. A hitelminősítések kilátása negatív.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra és az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságára vonatkozó minősítése elérhető a Hitelminősítő honlapján (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176054>) angol nyelven.

7.4. 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 2024-2025. 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 2024. január 25. 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 (kozzetetelek.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 esetben, 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 Kötvénnytulajdonos választása alapján]
[Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján]
[Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 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) Törédekösszeg(ek).	[Írja be az első vagy utolsó olyan törédéket 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 kamatfizetési 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. Értékpapírjegy 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 Hírtügynökségi 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 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) Értesítési időszak (ha a [■]
Kötvényfeltételekben foglaltaktól eltér): [■]
20. Minden egyes Kötvény Végző 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 más rendelkezés a Fizetési Nap vonatkozásában: [Nem alkalmazandó/részletezze]
23. Kijelölt Iroda: [a Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti székhelye]
24. Részlet visszaváltási Kötvényekre vonatkozó rendelkezések [Nem alkalmazandó/részletezze]
[Nem alkalmazandó/részletezze]
- (i) Törlesztési Összeg(ek) [Nem alkalmazandó/részletezze]
 - (ii) Törlesztési Nap(ok) [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 legmagasabb összege: [az értékpapírok darabszámában vagy összesített befektetett összegben meghatározva]
 - (iv) Túljegyzés/Aukciós túlkereslet: [■]
 - (v) Allokáció: [Kártyaleosztásos allokáció/arányos elosztás]
 - (vi) Kihirdetés helye, módja: [■]
 - (vii) Befektetők köre [részletezze]
28. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja: [■]
29. További értékesítési korlátozások: Nem alkalmazandó

Lebonyolításra vonatkozó adatok

30. Központi Értéktár: KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-042346)
31. A Központi Értéktártól eltérő elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó azonosítási szám(ok): [Nem alkalmazandó/név/nevek és szám(o)k]
32. Az elkülönített letéti számla száma: [■]
33. Kifizetési helyek: [■]
34. A Felügyelet Kötvényprogram közzétételére adott engedélyének dátuma és száma: [■]
35. A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról: [■]
36. A Kötvények jóváírása: [Ingyenes/díj ellenében történő]
37. A forgalomba hozatal költségei: [■]
38. ISIN: [■]
39. Forgalomba hozatal állama: Magyarország
40. Fizető Bank [■]
41. Az ajánlattétel oka és a bevétel felhasználása: [Részletezze]

FELELŐSSÉGI SZABÁLYOK

A jelen Végleges Feltételeket a Kibocsátó, azaz a WINGHOLDING Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszáma: 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 2024-2025. 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, illetve az információk hiányáért felelősséggel tartozik, és ez a felelősség – amely érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható – az Alaptájékoztató közzétételétől számított öt évig terheli.

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 tudomás szerint készített 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, 2024. január 25.



WINGHOLDING Zrt.

képviseli.: Steinberg Noah Milton az Igazgatóság elnöke

VII. DEFINÍCIÓK⁵⁵

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 2023. december 1. 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;
Allokáció	túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről;
Aukció	A Tpt. 50 §-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól. A jelen Kötvényprogram keretében forgalomba hozandó Kötvények aukciós eljárásának szabályait, az aukciós vételi ajánlatok benyújtásának és azok elfogadásának feltételeit, valamint az allokáció szabályait a jelen Alaptájékoztató, és az adott sorozat Végleges Feltételei együttesen tartalmazzák. Az Aukció szabályait illetően az adott sorozatra vonatkozó Végleges Feltételekben és az Alaptájékoztatóban foglaltak esetleges eltérése vagy ellentmondása esetén az adott Sorozatra vonatkozó Végleges Feltételekben foglaltak az irányadók.
Amerikai Értékpapírtörvény	az Amerikai Egyesült Államokban a hatályos és többször módosított 1933. évi amerikai értékpapírtörvény;
Art.	az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény,
Befektető, illetve Befektetők	azon Kötvény-tulajdonos, aki a forgalomba hozatal során Kötvényt vásárol, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került, vagy akinek később Kötvény kerül a tulajdonába;
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 vagy Budapesti Értéktőzsde	a Budapesti Értéktőzsde Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em.; Cg. 01-10-044764), valamint az általa működtetett szabályozott piac;
Bizottság	az Európai Bizottság, az Európai Unió végrehajtó szerve;
ESMA	Európai Értékpapír-piaci Hatóság;
Euró vagy EUR	az Európai Unió törvényes fizetőeszköze;
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;
Fix Kamatozású Kötvény	A kamat/hozam számítása szerint olyan Kötvény, amelynek kamatlába a lejárat napjáig nem változik vagy a forgalomba hozatala előtt megállapított mértékre változik;
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)

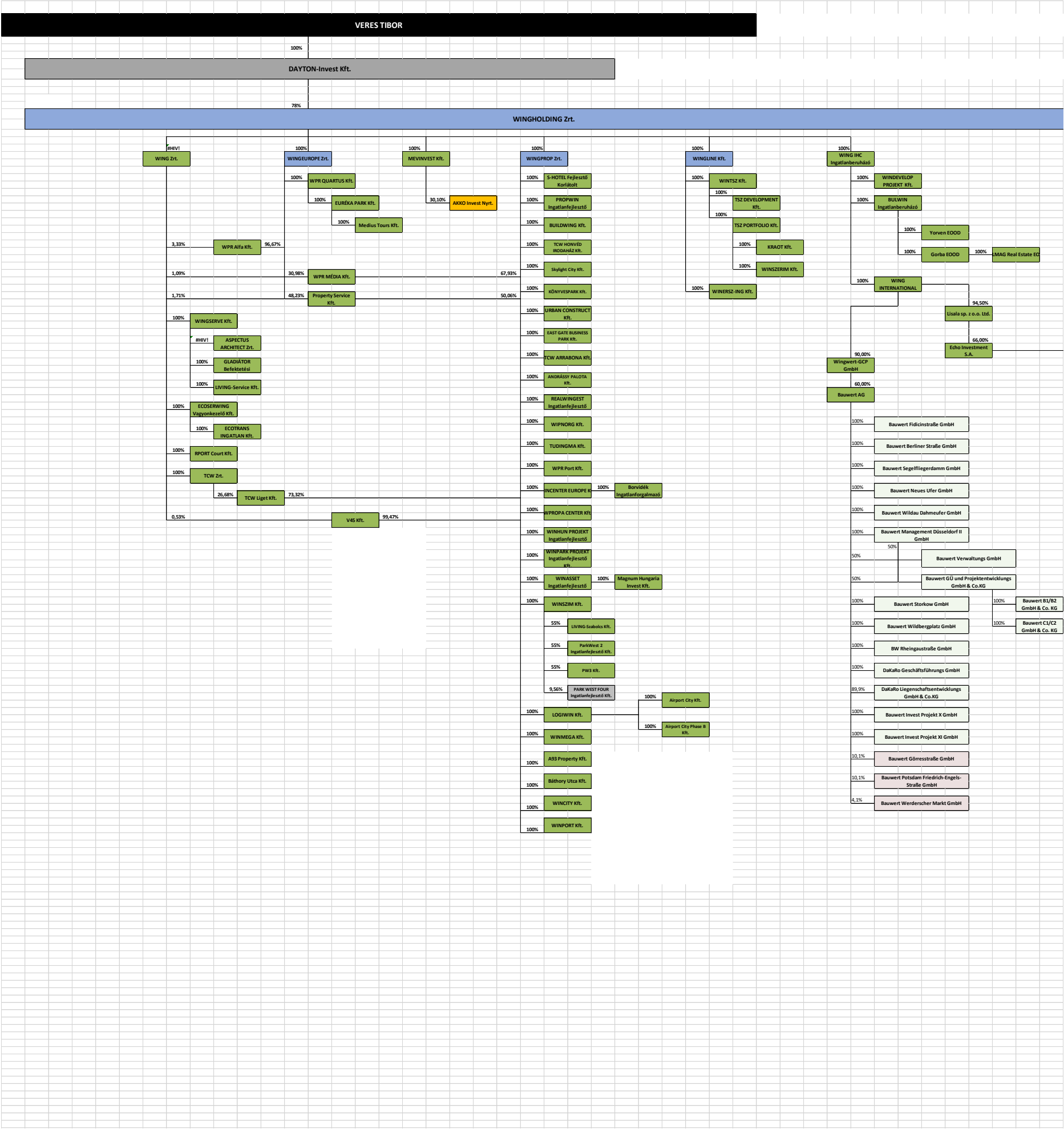
⁵⁵ A jelen VII. részben weboldalon szereplő információk nem képezik az Alaptájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek az Alaptájékoztatóba.

IFRS	a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, korábban Nemzetközi Számviteli Szabályok (IAS);
Igazgatóság	a Kibocsátó igazgatósága;
ISMA konvenció	A Nemzetközi Értékpapíri Szövetség (ISMA) számítási módszertana alapján szerinti kamatszámítási konvenció;
Jegyzési Hely	az OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó által a Végleges Feltételekben megjelölt banki irodák, bankfiókok;
KELER	a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; 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);
Kijelölt Iroda	a Kötvénytulajdonosok részéről történő írásbeli értesítések – a vonatkozó Végleges Feltételek eltérő rendelkezése hiányában – a következő címre küldendő: OTP Bank Nyrt. H-1051 Budapest, Nádor u. 16.; a Tőkepiaci Kibocsátási és Letétkezelési Főosztály figyelmébe;
Kisebbségi Tulajdonos	a GOLUX-Invest Vagyongazdálkodási 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 értékpapírcikkekben) 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 társaság, vagy azok bármelyike (felsorolásukat a jelen Alaptájékoztató 2. számú melléklete 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;
Részletekben Törlesztendő Kötvény	olyan Kötvény, amelynek törlesztésére részletekben kerül sor;
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;

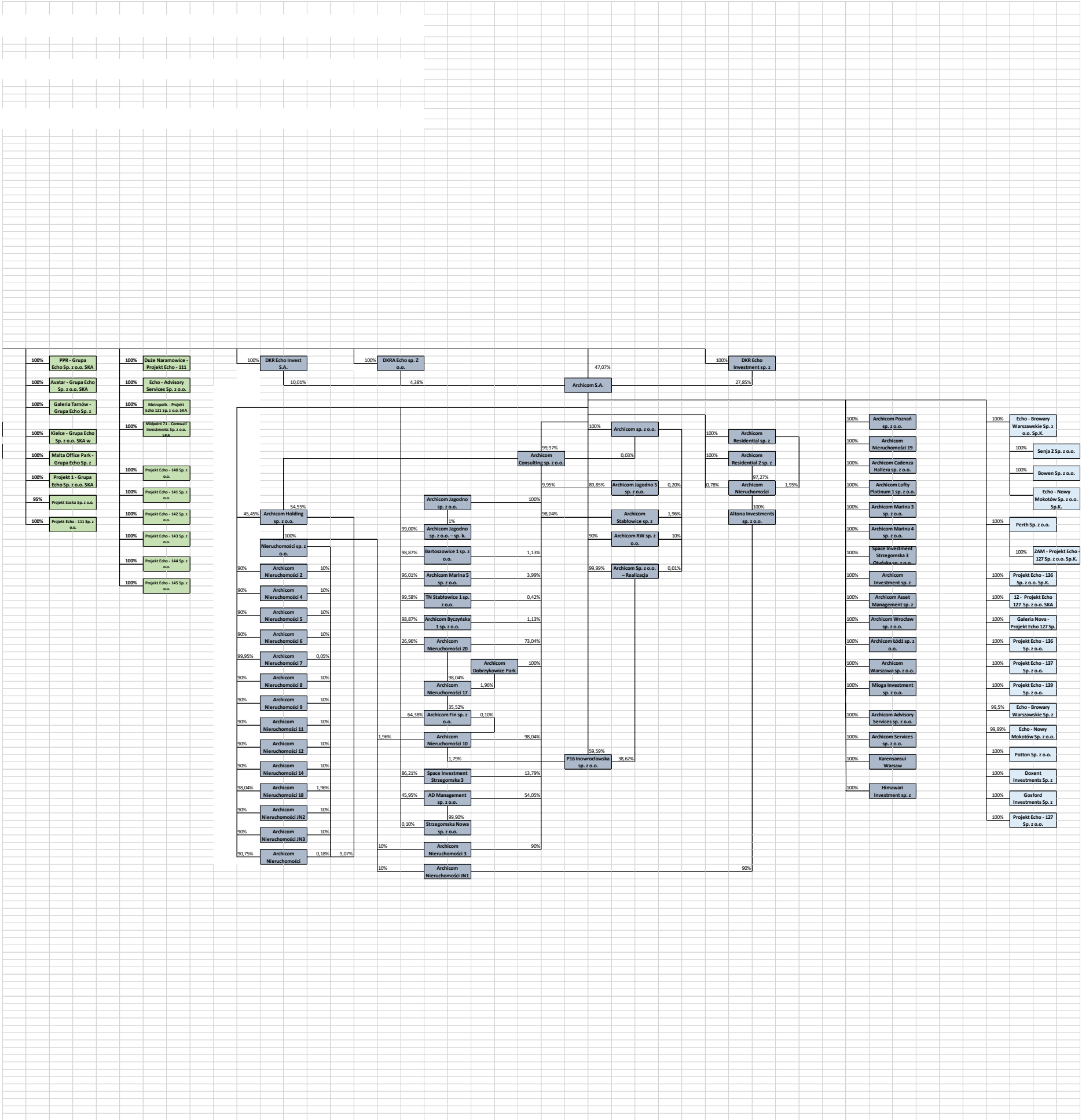
Számviteli Törvény	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
Szja. tv.	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény;
Tao. tv.	a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény;
Többségi Tulajdonos	a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd utca 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 Veres Tibor, a Kibocsátó végső magánszemély többségi tulajdonosa 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, felügyelőbizottsági tagok többségének kinevezésének joga;
Változó Kamatozású Kötvény	A kamat/hozam számítása szerint olyan Kötvény, amelynek kamatlábát valamely piaci kamatláb szerint periodikusan állapítják meg;
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.

1. számú melléklet – WING Csoport felépítése

A WING csoport felépítéséről szóló ábra jelen 1. számú mellékletben három részletben szerepel, akként, hogy az ez első oldal jobb széléhez illesztendő a második oldal, valamint a második oldal jobb széléhez illesztendő a harmadik oldal.



NOAH M. STEINBERG									
100%									
DAYTON-Invest Kft.									
22%									



2. számú melléklet – Kibocsátó leányvállalatai

A Kibocsátó az alábbi Leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
A93 Property Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Airport City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Airport City Phase B Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
ANDRÁSSY PALOTA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
ASPECTUS ARCHITECT Zrt.	építésmérnöki tevékenység	Magyarország	93,71
Aurora Alapok Alapja	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Báthory Utca Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Borvidék Ingatlanforgalmazó Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
BUILDWING Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Bulmag Real Estate Eood	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00
BULWIN 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
Gorba EOOD	ingatlan forgalmazás	Bulgária	100,00
KÖNYVES PARK Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
KRAOT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
LIVING-Service Kft.	építmény üzemeltetés	Magyarország	100,00
LIVING-Szabolcs Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
LOGIWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Magnum Hungaria Invest Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
MEDIUS Tours Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
MEVINVEST Kft.	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
ParkWest 2 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
Property Service Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
PROPWIN Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
PW3 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	55,00
REALWINGEST Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
RPORT COURT Kft. (2022.02.04 előtt BCE Universitas Kft.)	vagyongazdálkodás	Magyarország	100,00
S-HOTEL Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
Skylight City Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
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 Zrt.	üzletviteli tanácsadás, ingatlankezelés	Magyarország	100,00
TSZ DEVELOPMENT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
TSZ PORTFOLIO Kft.	vagyongkezelés	Magyarország	100,00
TUDINGMA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
URBAN CONSTRUCT Kft.	építési tevékenység	Magyarország	100,00
V 45 Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINASSET Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINCENTER EUROPE Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINCITY Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINDEVELOP PROJEKT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINERSZ-ING Kft.	vagyongkezelés	Magyarország	100,00
WING IHC Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WING Zrt.	ingatlan fejlesztés	Magyarország	98,60
WINGEUROPE Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WING INTERNATIONAL Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINGLINE Kft.	vagyongkezelés	Magyarország	100,00
WINGPROP Zrt.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINGSERVE Kft.	vagyongkezelés	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
WINPORT Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINSZERIM Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINSZIM Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WINTSZ Kft.	vagyongkezelés	Magyarország	100,00
WIPNORG Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR Alfa Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPR MÉDIA Kft.	ingatlan forgalmazás	Magyarország	100,00
WPROPA CENTER Kft.	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	100,00
Lisala Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	94,50
Echo Investment S.A.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	66,00

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
"Avatar - "Grupa Echo" Sp. z o.o." SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
City Space - GP Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
City Space Management Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Cornwall Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Dagnall Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Doxent Investments Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	üzletviteli tanácsadás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Arena Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Aurus Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galaxy - "Grupa Echo" Sp. z o.o. SKA	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Opolska Business Park - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	építési tevékenység	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment Project 1 S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Echo Investment Project Management S.R.L.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Elektrownia RE Sp. z o.o.	ingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Fianar Investments Sp. z o.o.	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Nova - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. SKA	vagyongazdálkodás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Gosford Investments Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Grupa Echo Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Park Rozwoju III - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Perth Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
PHS - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Potton Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Princess Investment Sp. z o.o.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
12 -Projekt Echo 127 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
React - Dagnall Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. w likwidacji	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	vagyongezelés	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
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Saska Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pudsey Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Q22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Sagittarius - "Grupa Echo" - Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Seaford Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Selmer Investments Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Senja 2 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Stranraer Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Strood Sp. z o.o.	vagyongezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Swanage Sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Symetris - "Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Villea Investments 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.	lakóingatlan fejlesztés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
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 Investment sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKR Echo Invest S.A.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
DKRA Echo sp. z o.o.	vagyongkezelés	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom S.A.	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 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Consulting sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Bartoszewice 1 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 3 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 10 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 Poznań sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 17 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 19 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości JN1 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

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Holding sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	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
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 Dobrzykowice Park sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Nieruchomości 20 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
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
AD Management sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Asset Management sp. z o.o.	számviteli szolgáltatás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Fin sp. z o.o.	csoportfinanszírozás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Altona Investments sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom RW sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Wrocław sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Łódź sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Warszawa sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Mioga Investment sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
Archicom Advisory Services sp. z o.o.	ingatlan forgalmazás	Lengyelország	közvetett többségi tulajdon
WINGWERT-GCP GmbH	vagyongkezelés	Németország	90,00
Bauwert AG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Fidicinstraße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Berliner Straße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Cégbejegyzés és működés helye	Tulajdoni és szavazati arány (%)
Bauwert Segelfliegerdamm GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Neues Ufer GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Management Düsseldorf II GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Verwaltungs GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert GÜ und Projektentwicklungs GmbH & Co.KG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Storkow GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert B1/B2 GmbH & Co. KG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert C1/C2 GmbH & Co. KG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Wildbergplatz GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Rheingaustraße GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
DaKaRo Geschäftsführungs GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
DaKaRo Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co.KG	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Invest Projekt X GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon
Bauwert Invest Projekt XI GmbH	ingatlan forgalmazás	Németország	közvetett többségi tulajdon

A Kibocsátó egyéb társaságokban nem rendelkezik közvetlen vagy közvetett többségi részesedéssel.