

**WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
**100 000 000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2022-2023. évi Kötvényprogram” kötvényprogramjának keretében**  
**kibocsátásra kerülő**

**50.000.000 euró össznévértékű**

**WINGHOLDING 2025/I Kötvénye**

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

Az itt használt fogalmak a 2022.június 27. napján kelt Alaptájékoztatóban szereplő Kötvényfeltételek alkalmazása érdekében kerülnek meghatározásra. A jelen Végleges Feltételek az Alaptájékoztatóval együtt olvasandó. A Végleges Feltételek a Prospektus Rendelet 8. cikk (5) bekezdésének megfelelően legkésőbb a forgalomba hozatal kezdőnapját megelőző napon közzétételre kerül, illetve elektronikus formában elérhető a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a Budapesti Értéktőzsde honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) az MNB által működtetett honlapon ([kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.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: 2022. július 4.

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  | Kibocsátó:  | WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság   |
| 2.  | (i) Sorozat megjelölése:  | WINGHOLDING 2025/I   |
|     | (ii) Rész kibocsátási szám:   | 01   |
| 3.  | Meghatározott Pénznem:  | EUR  |
| 4.  | Össznévérték:   |  |
|     | (i) Sorozat:  | Eddig kibocsátott Sorozat össznévértéke: 0 EUR   |
|     | (ii) Rész kibocsátás.   | A jelen rész kibocsátás össznévértéke: 50.000.000 EUR  |
|     |   | A Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy a beérkezett ajánlatok függvényében eltérjen a meghirdetett mennyiségtől vagy a kibocsátást eredménytelennek nyilvánítsa. Eredménytelen kibocsátás esetén az ajánlatok teljes mennyisége elutasításra kerül. |
| 5.  | Forgalomba hozatali Ár / /Minimális Forgalomba hozatali Ár:           | A Kibocsátó nem határoz meg aukciós limitárat.   |
| 6.  | Meghatározott Névérték(ek):   | 1.000 EUR / kötvény  |
| 7.  | (i) Forgalomba hozatal (aukció) Napja:                                | 2022. július 7.  |
|     | (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja:  | 2022. július 11.   |
|     | (iii) Futamidő:   | 2022. július 11. – 2025. július 11.  |
| 8.  | Lejárat Napja:  | 2025. július 11.   |
| 9.  | Kamatszámítási Alap:  | 5,00 % p.a. Fix Kamatozás  |
| 10. | Visszaváltási/Kifizetési Alap:  | Visszaváltás lejáratkor névértéken.  |
| 11. | A Kamatszámítási Alap vagy a Visszaváltási/Kifizetési Alap változása: | Nem alkalmazandó.  |
| 12. | Visszaváltási/Vételi Opciók:  | A Kibocsátó a kötvények egy részét vagy egészét saját döntés és a Kötvénytulajdonosokkal történő megállapodás alapján  |

visszavásárolhatja azzal, hogy a Kötvénytulajdonosokat nem terheli eladási kötelezettség.

- |     |                             |   |
|-----|-----------------------------|---|
| 13. | A Kötvények jellege:        | Nem alárendelt  |
| 14. | Tőzsdei bevezetés:          | A Kibocsátó 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  |
|     | (i) Kamatláb:   | évi 5,00 százalék, évente utólag fizetendő  |
|     | (ii) Kamatfizetési Nap(ok):   | minden év július 11. napján a Lejárat Napjáig, azt is beleértve   |
|     | (iii) Munkanapszabály:  | Következő Munkanap Szabály Amennyiben a Kamatfizetési Nap nem Munkanapra esik a Kamat kifizetése a következő Munkanapon – amely egyben az Alaptájékoztató 4.1.9. pontja szerint Fizetési Nap is – esedékes. |
|     | (iv) Fix Kamatösszeg(ek):   | 50 EUR per 1.000 EUR névértéken   |
|     | (v) Törédekösszeg(ek):  | Nem alkalmazandó  |
|     | (vi) Kamatbázis:  | Tényleges/Tényleges (ICMA)  |
|     | (vii) Kamatmegállapítási Nap(ok):   | 2021. július 11.<br>2022. július 11.<br>2023. július 11.<br>2024. július 11.<br>2025. július 11.  |
|     | (viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek: | Nincs   |
|     | (ix) Bruttó hozam értéke (EHM):   | A vonatkozó Kormányrendelet alapján a 25. pont szerinti tájékoztatásban kerül közzétételre.   |

#### **Visszaváltásra Vonatkozó Rendelkezések**

- |     |   |                  |
|-----|---|------------------|
| 17. | Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján         | Nem alkalmazandó |
| 18. | Visszaváltás a Kötvénytulajdonos választása alapján | Nem alkalmazandó |

#### **A Kötvényekre Vonatkozó Általános Rendelkezések**

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 19. | További Kereskedelmi Központ vagy más rendelkezés a Fizetési Nap vonatkozásában: | Nem alkalmazandó  |
| 20. | Kijelölt Iroda:  | A Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti székhelye |
| 21. | Egyéb különös feltételek:  | Nem alkalmazandó  |

#### **Értékesítés**

- |     |   |                  |
|-----|---|------------------|
| 22. | Ha nem szindikált, az érintett Forgalmazó neve: | OTP Bank Nyrt.   |
| 23. | Jegyzési Garanciavállaló:                       | Nem alkalmazandó |

24. Az ajánlattétel feltételei:

(i) az aukció helye és módja:

A Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (BÉT)

Az aukciós eljárás szabályait a BÉT 9/2022 sz. határozatával közzétett „Az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályairól 2022. január 24-i hatállyal” című szabályzata tartalmazza.

A Kibocsátó az aukciós ajánlattevői feladatok ellátásával az OTP Bank Nyrt-t bízta meg.

Az aukció során az aukciós vételi ajánlatokat a Befektetők kötelesek a Forgalmazón keresztül megtenni. Ennek megfelelően az aukciós vételi ajánlatokat a Befektetők nevében eljáró Forgalmazó a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező ún. aukciós modulon keresztül teszi meg.

A Befektetők aukciós vételi ajánlatukat a Bloomberg chat rendszeren keresztül 2022. július 7.-én délelőtt 10:00 óra és délelőtt 11:15 óra között (az **Ajánlatgyűjtési Időszak**), a BÉT Aukciós Szabályok szerint előírt adatoknak (ideértve a darabszámot és a két tizedesjegyre kerekített árfolyamot) a vonatkozó Bloomberg chat üzenetben történő megfelelő feltüntetése mellett tehetik meg a Forgalmazó felé.

Amennyiben az Ajánlatgyűjtési Időszakban a Befektető az általa megfelelően kitöltött Bloomberg chat üzenetet a Bloomberg chat rendszeren keresztül elküldte a Befektető aukciós vételi ajánlata szabályszerűen megtettnek, visszavonhatatlannak és kötelező érvényűnek minősül. Amennyiben az adott Befektető az Ajánlatgyűjtési Időszak lezárultáig a Bloomberg chat rendszeren keresztül további olyan vételi ajánlatot/ajánlatokat küld, amelyekkel a megelőző üzenetben/üzenetekben küldött ajánlatát/ajánlatait módosítja, akkor ezen ajánlatok közül az a fenti előírásoknak mindenben megfelelő szabályszerű ajánlat tekintendő a Befektető visszavonhatatlan és kötelező érvényű ajánlatának, amely a 11:15 időpontot, mint az Ajánlatgyűjtési Időszak lezárását tekintve a legkésőbbi volt.

Az aukciós vételi ajánlatok benyújtásával és az Ajánlatgyűjtési Időszak lezárultával a Befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aukciós ajánlattal érintett Kötvények átvételére és a megvásárolt Kötvények összegének megfizetésére a Kibocsátó részére az aukciós vételi ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

Minden esetben a Forgalmazó dönti el, hogy a hozzá beérkezett Bloomberg chat üzenet megfelelően tartalmazott-e minden információt, valamint, hogy az adott Befektető által megvásárolni kívánt Kötvények ellenértéke a fentiekben részletezett KELER OTC (DVP) elszámolás céljaira hiánytalanul jóváírásra került-e. A Forgalmazó minden ilyen döntése végleges és kötelező erővel bír. A meghatározott időben beérkező és a tartalmi követelményeknek megfelelő aukciós vételi ajánlatot a Forgalmazó a Kibocsátó képviselőjében eljárva fogadja el.

A Befektetők az Aukción való részvétellel tudomásul veszik, hogy a Kibocsátó jogosult arra, hogy megismerje a Befektetők által a Forgalmazó részére adott aukciós vételi ajánlatok tartalmát (különösen a volumenre és az ajánlott árfolyamra vonatkozó információkat).

- (i) Aukciós vételi ajánlatok mennyiségére vonatkozó feltételek: aukción tehető vételi ajánlatok minimuma: nem alkalmazandó
- (ii) Ügyletkötési algoritmus: többáras.

Az aukciós ügyletek elszámolására DVP elven kerül sor T+2 napon, azaz a 2022. július 11.-ei értéknapon a VIBER ügyfélértékel zárásáig.

A Befektetők az általuk megvásárolni kívánt számú Kötvények ellenértékét kötelesek az OTC (DVP) elszámolásra használt forint számlájukon legkésőbb 2022. július 11.-én délelőtt 08:00 óráig jóváírni és a Kötvényeknek a Forgalmazóval történő KELER OTC

(DVP) elszámolásának a lezárultáig folyamatosan rendelkezésre tartani.

A KELER a Kibocsátó utasítása (Dematerializált értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóvárási instrukció) alapján a sikeres aukció napján, legkésőbb 16:00 óráig, T+2 értéknep meghatározásával előirányozza az aukció keretében elfogadott kötvény darabszám keletkeztetését. A kibocsátói utasítás értelmében a Kötvények keletkeztetése a Forgalmazó értékpapírszámlájára történik 2022. július 11. napján, a Kötvények elszámolásának biztosítása érdekében.

- (ii) a jegyzés/aukción ideje: 2022. július 7. 10:00 órától 11:30 óráig; Ajánlatgyűjtési Időszak 10:00 órától 11:15 óráig.
- Az Ajánlatgyűjtési Időszak zárásaként megjelölt határidőn túl benyújtott ajánlat esetén a Forgalmazó nem vállalja a tőzsdei aukciós vételi ajánlat megtételét.
- (iii) az aukciós vételi ajánlatok legalacsonyabb és legmagasabb összege: Nem alkalmazandó
- (iv) Túljegyzés/Aukciós túlkereslet: Aukciós túlkereslet esetén a Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy eltérjen a meghirdetett mennyiségtől és meghatározza az aukción értékesítésre kerülő mennyiséget.
- (v) Allokáció: Aukciós túlkereslet esetén a Kibocsátó dönt az aukciós ajánlatok teljes vagy részleges elfogadásáról. Ha a Kibocsátó nem fogadja el teljes mértékben az ajánlatokat, akkor allokációra kerül sor, amely arányos kielégítés alapján történik a BÉT 9/2022 sz. határozatával közzétett „Az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályairól 2022. január 24-i hatállyal” című szabályzata szerint legkésőbb 2022. július 7.-én 14:00 óráig a BÉT-en.
- (vi) Kihirdetés helye, módja: A Kötvényekkel, illetve az aukcióval kapcsolatos információkat a Kibocsátó saját honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a Forgalmazó ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) honlapján és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer ([kozzetetelek.mnb.hu](http://kozzetetelek.mnb.hu)) honlapján közzéteszi, illetve a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4. §-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének. A Kötvények tőzsdei bevezetésének kezdeményezését követően a Kibocsátó mindezeket az információkat a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlapján is közzéteszi.
25. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja: Az aukció eredményével kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a Kibocsátó honlapján ([www.wing.hu](http://www.wing.hu)), a Forgalmazó ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) honlapján és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) honlapján közzéteszi 2022. július 7.-én, illetve a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4.§-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének.
26. További értékesítési korlátozások: A Kötvényekre aukciós vételi ajánlatot kizárólag a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény, illetve a MiFID II irányelv rendelkezéseivel összhangban elfogadható partnernek vagy szakmai ügyfélnek minősülő befektetők tehetnek.

## Lebonyolításra vonatkozó adatok

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 27. | A Központi Értéktártól eltérő elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó azonosítási szám(ok): | Nem alkalmazandó  |
| 28. | Kifizetési helyek:   | OTP Bank Nyrt., mint Fizető Bank Tőkepiaci kibocsátási és Csoportszintű Letétkezelési Főosztálya (cím: 1131 Budapest, Babér utca 9. e-mail: capital.markets@otpbank.hu) |
| 29. | A Felügyelet Kötvényprogram közzétételére adott engedélyének dátuma és száma:                | H-KE-III-377/2022.  |
| 30. | A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról:  | 3/2022.07.01. IG sz. határozat  |
| 31. | A Kötvények jóváírása:   | Értékpapírszámlán ingyenesen  |
| 32. | A forgalomba hozatal költségei:  | Várhatóan nem haladja meg a kibocsátott Kötvények össznévértékének 1%-át  |
| 33. | ISIN:  | HU0000361795  |
| 34. | Forgalomba hozatal állama:   | Magyarország  |
| 35. | Fizető Bank  | OTP Bank Nyrt.  |
- Amennyiben a Kötvények futamideje alatt a Fizető Bank megbízatása bármilyen okból megszűnik, az új Fizető Bank a Kibocsátó által megjelölt harmadik személy lesz.

## 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.: Noah M. Steinberg, igazgatósági tag

**Melléklet:** az adott kibocsátás összefoglalója.

## MELLÉKLET – A KIBOCSÁTÁS ÖSSZEFOGLALÓJA

### 1. RÉSZ: BEVEZETÉS ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

A WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Kibocsátó) felhívja a befektetők figyelmét a következőkre. Jelen összefoglalót az Alaptájékoztató bevezető részeként kell értelmezni. A Kötvények tekintetében befektetői döntést csak az Alaptájékoztató egésze – ideértve az alaptájékoztatóba hivatkozással beépített információt tartalmazó dokumentumokat is – ismeretében lehet meghozni. A befektető elveszítheti a befektetett tőke egészét vagy annak egy részét. Ha az Alaptájékoztatóban – ideértve az Alaptájékoztatóba hivatkozással beépített információt tartalmazó dokumentumokat is – foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a nemzeti jogszabályok alapján a felperes befektetőnek kell viselnie az Alaptájékoztató fordításának költségeit a bírósági eljárás megindítását megelőzően. A Kibocsátót az összefoglaló – és annak esetleges fordítása – vonatkozásában nem terheli polgári jogi felelősség, kivéve, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban az alaptájékoztató többi részével, vagy ha nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a befektetőknek az értékpapírba való befektetésre vonatkozó döntését.

#### 1.1. Az értékpapír megnevezése és nemzetközi értékpapír-azonosító száma (ISIN):

WINGHOLDING 2025/I, HU0000361795

#### 1.2. A kibocsátó megnevezése és elérhetőségei, jogiszemély-azonosítója (LEI):

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., LEI: 5493007KL2J7RYZ1HT20

#### 1.3. Az ajánlattevő megnevezése és elérhetőségei, jogiszemély-azonosítója (LEI), a szabályozott piacra bevezetést kérő személy megnevezése, és elérhetőségei:

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., LEI: 5493007KL2J7RYZ1HT20

#### 1.4. Az alaptájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság megnevezése és elérhetőségei:

Magyar Nemzeti Bank, székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55., telefon: +36 1 428-2600

#### 1.5. Az alaptájékoztató jóváhagyásának napja: 2022. június 30.

### 2. RÉSZ: A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

#### 2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

Neve	WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhelye	1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Jogi formája	Zártkörűen működő részvénytársaság
Jogiszemély-azonosítója (LEI)	5493007KL2J7RYZ1HT20
Működésre irányadó jog	Magyar jog
Bejegyzés országa	Magyarország
Fő tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Fő részvényesei	A Kibocsátó többségi tulajdonosa (tulajdoni hányad: 78%) a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd utca 20.), melynek egyszemélyi tulajdonosa Veres Tibor. A Kibocsátó kisebbségi tulajdonosa (tulajdoni hányad: 22%) a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.), melynek egyszemélyi tulajdonosa Noah M. Steinberg.
A legfontosabb vezetőségi tagok	Az igazgatóság tagjai: Noah M. Steinberg, Veres Tibor, Szűcs Ferenc Gyula, Müllner Zsolt
A jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgáló	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84./C)

## 2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

Eredménykimutatás (minden adat ezer forint)	2021	2020
EBIDTA	72.626.304	52.157.515

Mérleg (minden adat ezer forint vagy %)	2021	2020
Nettó pénzügyi kötelezettség (hosszú lejáratú kötelezettség + rövid lejáratú kötelezettség – pénzeszközök)	542.712.606	584.155.398

Cash flow-kimutatás (minden adat ezer forint)	2021	2020
Működési tevékenységekből származó nettó cash flow-k	12.118.093	-23.238.224
Finanszírozási tevékenységekből származó nettó cash flow-k	-59.212.343	135.228.361
Befektetési tevékenységekből származó nettó cash flow-k	94.349.683	-129.381.051

## 2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?

### Kivitelezési kockázat

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

### Makrogazdasági tényezők

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

### Adózás

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

### Szabályozási környezet

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

### Likviditási kockázat

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

### Nagyméretű, egyedi projektek

Tekintettel arra, hogy a WING Csoport a fennállása óta szerzett ingatlanpiaci tapasztalatai, a szolgáltatási portfólió, valamint a sokoldalú szervezeti erőforrások révén nagyméretű projektek megvalósítására is képes, a WING Csoport árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik. Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a WING Csoport jövőbeli árbevételére és eredményességére. Ezen nagyméretű projektek gyakran hosszú – akár több éves – lefolyásúak, számottevő erőforrás tartós lekötését igénylik és számos esetben alvállalkozók bevonásával valósulnak meg. Egy-egy ilyen nagyméretű beruházás esetleges sikertelen vagy veszteséges megvalósítása jelentős negatív hatással lehet a WING Csoport eredményességére.

### A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázatok

A WING Csoport magyarországi, kereskedelmi ingatlan-portfóliójának hitelei külföldi devizában, EUR devizanemben kerültek felvételre. A WING Csoport magyarországi, bérleti díjbevételeknek döntő része euróban képződik. Az ingatlan portfólió működtetésének kiadási oldalán számos, forintban teljesítendő tétel áll (így többek között az üzemeltetési költségek és a közüzemi költségek). Ezeket a kiadásokat a bérlők által fizetett üzemeltetési díj fedezi, melyek egy része azonban a korábbi piaci gyakorlatnak megfelelően EUR alapú. A WING Csoport az elmúlt időszakban jelentősen csökkentette az EUR alapú üzemeltetési díj bevétel arányát és a bérleti szerződések módosításával a bérlők nagy részénél fokozatosan áttért a forint alapú számlázásra. Az ingatlanfejlesztésnél felmerülő beruházási, kivitelezési költségek egy része (pl. anyagköltségek) függ az HUF/EUR árfolyam változásától.

### 3. RÉSZ: AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

#### 3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?

Értékpapír-sorozat	WINGHOLDING 2025/I
Az értékpapírok típusa és osztálya	Névre szóló kötvények, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra
Nemzetközi értékpapír-azonosító száma (ISIN)	HU0000361795
Az értékpapírok pénzneme és címlete, névértéke	1.000 EUR / darab
A kibocsátott értékpapírok száma	50.000 darab
Az értékpapírok futamideje	2022. július 11. – 2025. július 11.
Az értékpapírhoz fűződő jogok	A Kötvénytulajdonosok jogosultak a Kötvények névértékére lejáratkor, illetve a kamatokra a kamatfizetési időpontokban.
Az értékpapírok kielégítési sorrendben betöltött helye a kibocsátó tőkestruktúrájában fizetéseképtelenség esetén	A kötvények a kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Kötvényrendelet) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 12/B.§ értelmében, hitelviszonyt megtestesítő átruházható értékpapírok. A Tpt. 12/B.§ szerint a kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénösszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénösszeget a kötvény mindenkori tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A Kötvényrendelet alapján, a kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.
Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások	A kötvények átruházhatóságát a Kibocsátó nem korlátozza.
Osztalék-, illetve kifizetési politika	A Kibocsátó nem fogadott el a Kötvényekkel kapcsolatos külön osztalék-, illetve kifizetési politikát. A névérték kifizetésére lejáratkor, a kamat kifizetésére a kamatfizetési napokon kerül sor.

#### 3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?

A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.

#### 3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhhoz?

Az értékpapírokhhoz nem kötődik garanciavállalás.

#### 3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus 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.

##### 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.

#### **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.

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

#### **Devizaárfolyam és a piaci hozamok elmozdulásának kockázata**

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

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

Azon kötvénytulajdonosok, akik a kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamvesztést 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.

### **4. RÉSZ: AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLTÁTELRE ÉS AZOK SZABÁLYOZOTT PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSÉRE VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK**

#### **4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetők be ebbe az értékpapírba?**

A forgalomba hozatal jellege	Nyilvános
A forgalomba hozatal módja	Aukciós eljárás
A forgalomba hozatal időpontja	2022. július 7. 10:00 órától 11:30 óráig; ajánlatgyűjtési Időszak 10:00 órától 11:15 óráig
A forgalomba hozatal helye	a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Magyarország)
Az ajánlattétel legalacsonyabb és legmagasabb összege	A Kibocsátó nem határozza meg az ajánlattétel legalacsonyabb és legmagasabb összegét.
Forgalomba hozatali korlátozások	Nem alkalmazandó
Szabályozott piacra történő bevezetés	A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvények bevezetését a Budapesti Értéktőzsdére.
A forgalomba hozatal becsült összköltsége	A forgalomba hozatal becsült összköltsége várhatóan nem haladja meg a kibocsátott Kötvények össznévértéke 1%-át.

A Kibocsátó által a befektetőnek felszámított költségek	A Kibocsátó a kibocsátással kapcsolatban a befektetőkre nem terhel költségeket, de a befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy a kötvények dematerializált formában értékpapírszámlán kerülnek nyilvántartásra, amely költséggel járhat a befektetők részére.
---	---

#### 4.2. Miért készült ez a tájékoztató?

Az ajánlattétel oka	<p>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.</p> <p>Önmagában a kötvényprogramból származó bevétel nem elegendő a fent meghatározott célok megvalósítására, a Kibocsátó ezen bevétellel – a fenti bekezdéssel egyező módon – kiegészítő jellegűként számol a tulajdonosi és banki finanszírozás mellett. Ezen kiegészítő finanszírozás összege előre pontosan nem határozható meg, az jelentősen függ a folyamatban lévő, illetve a jövőben indítandó projektet méretétől, számától és ütemezésétől, továbbá a Kibocsátó mindenkori tőkeszerkezetétől és a piaci környezettől.</p>
A várható bevétel nettó összege és annak felhasználása	A várható bevétel nettó összege: 48.000.000 EUR. A kibocsátás elsődleges célja a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása
Jegyzési garanciavállalási megállapodás	Jegyzési garanciavállalási megállapodás megkötésére nem kerül sor.
Az ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó leglényegesebb összeférhetlenségi okok	A Kibocsátó nem azonosított lényeges érdekösszeütközést.