

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

100.000.000 euró keretösszegű „WINGHOLDING 2025-2026. évi Kötvényprogram” kötvényprogramjának keretében kibocsátásra kerülő

20.000.000 EUR össznévértékű

WINGHOLDING 2028/I Kötvénye 2. sorozatrészlet

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 2025. március 19. 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 (<https://kozvetitelek.mnb.hu/>), illetve amennyiben a Kibocsátó a kötvényeket a Budapesti Értéktőzsdén kívül más szabályozott piacra is bevezeti, úgy a kapcsolódó szabályozott információk ezen szabályozott piac által előírt helyen és módon is közzétételre kerülnek.

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

A jelen kibocsátás Összefoglalója a jelen Végleges Feltételek melléklete.

Jelen Végleges feltételek elfogadásának napja: 2025. május 8.

[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: | WINGHOLDING 2028/I |
| | (ii) Rész kibocsátási szám: | 02 |
| 3. | Meghatározott Pénznem: | EUR |
| 4. | Össznévérték: | |
| | (i) Sorozat: | Eddig kibocsátott Sorozat össznévértéke: 43.200.000 EUR |
| | (ii) Rész kibocsátás: | A jelen rész kibocsátás össznévértéke: 20.000.000 EUR |
| | | A Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy a beérkezett ajánlatok függvényében mindkét irányban eltérjen a meghirdetett mennyiségtől vagy a kibocsátást eredménytelennek nyilvánítsa, azzal, hogy a Kibocsátó által elfogadásra kerülő mennyiség legfeljebb 50%-kal haladhatja meg a jelen Végleges Feltételekben meghirdetett mennyiséget. Amennyiben a Kibocsátó a kibocsátást eredménytelennek nyilvánítja, akkor az ajánlatok teljes mennyisége elutasításra kerül. |
| 5. | Forgalomba hozatali Ár | A Névérték 100,8012 százaléka (bruttó árfolyam, amely 0,1479% felhalmozott kamatot tartalmaz) |
| 6. | Meghatározott Névérték(ek): | 1.000 EUR kötvényenként |
| 7. | (i) Forgalomba hozatal Napja: | 2025. május 16. |
| | (ii) Kamatszámítás Kezdőnapja: | 2025. május 8. |
| | (iii) Futamidő: | 2025. május 8-tól 2028. május 8-ig |
| 8. | Lejárat Napja: | 2028. május 8. |
| 9. | Kamatszámítási Alap: | 6,75 százalék 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 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(ak). | évi 6,75 százalék, évente utólag fizetendő |
| | (ii) Kamatfizetési Nap(ok): | minden év május 8. a Lejárat Napjáig, azt is beleértve |
| | (iii) Munkanapszabály: | Következő Munkanap Szabály: Amennyiben a Kamatfizetési Nap nem Munkanapra esik a Kamat kifizetése a következő Munkanapon esedékes. |
| | (iv) Fix Kamatösszeg(ek): | 67,50 EUR per 1.000 EUR névértéken |
| | (v) Töredékösszeg(ek). | Nem alkalmazandó |
| | (vi) Kamatbázis: | Tényleges/Tényleges (ISMA) |
| | (vii)Kamatmegállapítási Nap(ok): | 2025. május 8. 2026. május 8. 2027. május 8. 2028. május 8. |
| | (viii) Fix Kamatozású Kötvények kamatszámításának módjára vonatkozó egyéb feltételek: | Nincs |
| | (ix) Bruttó hozam értéke (EHM): | 6,49% |
| 17. | Változó Kamatozású Kötvényekre vonatkozó rendelkezések | Nem alkalmazandó |

Visszaváltásra Vonatkozó Rendelkezések

| | | |
|-----|--|------------------|
| 18. | Visszaváltás a Kibocsátó választása alapján | Nem alkalmazandó |
| 19. | Visszaváltás a Kötvénytulajdonos választása alapján | Nem alkalmazandó |
| 20. | Minden egyes Kötvény Végső Visszaváltási Összege: | Nem alkalmazandó |
| 21. | Minden egyes Kötvény Lejárat Előtti Visszaváltási Összege, ha a visszaváltás felmondási esemény miatt történik és/vagy ezek kiszámításának módja | Nem alkalmazandó |

A Kötvényekre Vonatkozó Általános Rendelkezések

| | | |
|-----|--|---|
| 22. | További Kereskedelmi Központ vagy más rendelkezés a Fizetési Nap vonatkozásában: | Nem alkalmazandó |
| 23. | Kijelölt Iroda: | A Kibocsátó 1095 Budapest, Máriássy utca 7. szám alatti székhelye |
| 24. | Részlet visszaváltási Kötvényekre vonatkozó rendelkezések | Nem alkalmazandó |

Értékesítés

| | | |
|-----|--|--|
| 25. | Ha nem szindikált, az érintett Forgalmazó(k) neve: | OTP Bank Nyrt. (a továbbiakban: „Forgalmazó1”), továbbá Concorde Értékpapír Zrt. (a továbbiakban: Forgalmazó2”) (Forgalmazó1 és Forgalmazó2 együttesen: „Forgalmazók”). |
| 26. | Jegyzési Garanciavállaló: | Nem alkalmazandó. |
| 27. | Az ajánlattétel feltételei: | |
| | (i) a jegyzés helye és módja: | Forgalmazó1 esetében: Magyarország: Jegyzési ajánlat (akár személyesen, akár állandó meghatalmazott útján) tehető: a) Személyesen és telefonon - Kiemelt Privát Banki, Privát Banki és Digitális Privát Banki tanácsadón keresztül: azon befektetők, akik egyébként jogosultak a Forgalmazó1 OTP Privát Banki, Kiemelt Privát Banki vagy Digitális Privát Banki Szolgáltatás igénybevételére, a kötvény jegyzési íveket kiemelt privát banki, privát banki és digitális privát banki tanácsadójuk közreműködésével leadhatják telefonon, vagy privát banki tanácsadón keresztül személyesen az értékesítési helyként jelölt Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységekben (www.otpbank.hu/wingholding_kotvenyjegyzes_PBunitok), vagy az OTP Bank bankfiókjaiban a privát banki tanácsadóval |

- történt előzetes egyeztetést követően, azok nyitva tartási idejében, azzal, hogy a lakossági értékesítési időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.
- b) Elektronikusan – OTPdirekt internetes szolgáltatás, OTPdirekt Bróker szolgáltatás igénybevételével.
 - c) Telefonon - OTP Global Markets szolgáltatás igénybevételével azon befektetők esetében, akik egyébként a Forgalmazó Global Markets szolgáltatás igénybevételére vonatkozó keretszerződéssel rendelkeznek.
 - d) Jegyzési ajánlatot olyan befektető jogosult tenni, aki a Forgalmazó-nél a Forgalmazó vonatkozó Üzletszabályzata szerinti OTP Privát Banki, Kiemelt Privát Banki vagy Digitális Privát Banki szolgáltatásra vonatkozó alapszerződéssel, és/vagy Global Markets keretszerződéssel rendelkezik.
 - e) Jegyzés csak olyan személytől fogadható el, aki a Forgalmazó-nél Összevont Értékpapírszámla (ideértve a Tartós Befektetési Összevont Értékpapírszámlát és a Nyugdíj Előtakarékosági Összevont Értékpapírszámlát is) és az ezekhez kapcsolódó fizetési számla vezetésére szerződést kötött.
 - f) Jegyzési ajánlat az Alaptájékoztatóban foglaltak szerint kitöltött és aláírt Jegyzési Ív (formanyomtatvány, amely az OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó kiemelt privát banki, privát banki és digitális privát banki tanácsadók közreműködésével érhető el) kitöltése és aláírása útján papír alapon vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában tehető meg.
 - g) Amennyiben a jegyzési időszakban a jegyző a megfelelően kitöltött és aláírt Jegyzési Ívet benyújtotta, vagy telefonon, illetve elektronikus úton a Forgalmazó általános szerződési feltételeinek megfelelően megtette, úgy, hogy megjelölte az adóazonosító jelét is, akkor a jegyzési vételi ajánlat szabályszerűen megtettnek, visszavonhatatlannak és kötelező érvényűnek minősül.
 - h) A befektetőknek a jegyzési vételárat a jegyzéssel egyidejűleg a Forgalmazó-nél vezetett Összevont Értékpapírszámlához kapcsolt fizetési számlán kell biztosítani, kivéve, ha az OTP Bank Nyrt. és a befektető között a jegyzési vételár teljesítésére külön írásbeli megállapodás jön létre a jegyzési ív aláírásával egyidejűleg.

Forgalmazó2 esetében:

Jegyzési ajánlat (akár személyesen, akár meghatalmazott útján) tehető:

- a) Írásban, a Forgalmazó2 Ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben
- b) Írásban a wingjegyzes@con.hu e-mailcímmre. Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősség a Befektetőt terheli, az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősséget a Forgalmazó2 kizár. Ennek megfelelően adott esetben a Befektető feladata és kötelezettsége annak bizonyítása, hogy az e-mail a Forgalmazó2-höz megfelelően kézbesítésre került.
- c) Írásban a 06 1 489 22 44 faxszámra küldéssel.
- d) A Forgalmazó2-nél e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre azon Befektetők jogosultak, akik a jegyzési nyilatkozat megtételét megelőzően már a Forgalmazó2 ügyfelei, azaz tekintetükben a Forgalmazó2 már elvégezte a felügyeleti hatóság által jóváhagyott Forgalmazó2 Üzletszabályzata szerinti ügyfélazonosítást és a Forgalmazó2 a Befektetőt, mint ügyfelet már nyilvántartja. Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a Befektető a jegyzési nyilatkozatot aláírva, minden oldalát szignózza e-mailen, illetve faxon keresztül eljuttatja a Forgalmazó2-nek. A Forgalmazó2 a jegyzési nyilatkozat megtételével kapcsolatos ügyfélazonosítást a felügyeleti hatóság által jóváhagyott Forgalmazó2 Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően végzi el.
- e) Nem természetes személyek esetén elektronikus aláírással ellátott jegyzési ívek csak akkor fogadhatóak el, ha az ügyfél minősített személyes tanúsítvánnyal (pl. Microsec vagy Netlock) hitelesített aláírással látja el a dokumentumot és a Forgalmazó2 is cégszerű, minősített személyes tanúsítvánnyal, elektronikus aláírással és időbélyegzővel tudja azokat ellátni.
- f) A jegyzési nyilatkozat megtételével egyidejűleg a Befektető köteles az általa lejegyzett Befektetési Jegyek ellenértékének fedezetét biztosítani.

- g) Jegyzési ajánlatot olyan nem Minősített Befektetőként kezelt befektető jogosult tenni, aki a Forgalmazó2 Üzletszabályzata szerinti Private banking megállapodással, vagy portfóliókezelési megállapodással rendelkezik.
- h) Lehetőség van ún. összevont jegyzési ív megadására abban az esetben, ha a jegyzési ívet portfóliókezelést nyújtó szolgáltató a befektető nevében és javára eljárva és a befektető esetében a befektető nevében és javára eljárva és a befektető esetében a portfóliókezelő döntéshozatali és e jegyzési ív megadási felhatalmazással rendelkezik. E Jegyzési ív formai követelményeit az Alaptájékoztató 5.1.2 tartalmazza.

- (ii) a jegyzés ideje:
- Forgalmazó1 esetében:
 2025. május 12-én 8:00 órától 17:00 óráig
 2025. május 13-án 8:00 órától 17:00 óráig
 2025. május 14-én 8:00 órától 14:00 óráig
- Forgalmazó2 esetében:
 2025. május 12-én 9:00 órától 17:00 óráig
 2025. május 13-án 9:00 órától 17:00 óráig
 2025. május 14-én 9:00 órától 14:00 óráig
- A jegyzési nyilatkozat e-mailen, illetve faxon keresztül munkaidőn kívül is megküldhető a Forgalmazó2 részére azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.
- (iii) a jegyzés legalacsonyabb összege: 1 db 1.000 EUR névértékű Kötvény
- (iv) Túljegyzés
 Túljegyzés esetén a Kibocsátó fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy eltérjen a meghirdetett mennyiségtől és meghatározza az értékesítésre kerülő mennyiséget, azzal, hogy a Kibocsátó által elfogadásra kerülő mennyiség legfeljebb 50%-kal haladhatja meg a jelen Végleges Feltételekben meghirdetett mennyiséget.
- (v) Allokáció:
 Túljegyzés esetén a Kibocsátó dönthet a jegyzések teljes vagy részleges elfogadásáról. A jegyzések részleges elfogadása esetén a jegyzők közötti jegyzésarányos allokációra kerül sor úgy, hogy a Kibocsátó által elfogadott maximális túljegyzés össznévértékének és a jegyzés során leadott jegyzési össznévértéknek a hányadosa arányában kerülnek a jegyzési íven leadott kötvény mennyiségek kiosztásra. Amennyiben ezen eljárást követően egyes jegyzési nyilatkozatokra nem egész számú Kötvény jut, úgy az egyes kötvény jegyzési nyilatkozatokra kiosztható Kötvények darabszáma az azokra kiosztandó mennyiség egészrésze. Amennyiben ezen eljárást követően marad még kiosztandó Kötvény, a számítógépes program segítségével véletlenszerűen a még fennmaradó kielégítetlen igényel bíró kötvény jegyzési nyilatkozatok között egyesével kerül kiosztásra.
- (vi) Kihirdetés helye, módja:
 A Kötvényekkel, illetve a jegyzéssel kapcsolatos információkat a Kibocsátó saját honlapján (<http://www.wing.hu>), Forgalmazó1 (<http://www.otpbank.hu>) honlapján, Forgalmazó2 honlapján (<https://www.con.hu/>) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer (kozzetetelek.mnb.hu) honlapján közzéteszi. A Kötvények tőzsdei bevezetésének kezdeményezését követően a Kibocsátó mindezeket az információkat a Budapesti Értéktőzsde (www.bet.hu) honlapján is közzéteszi.
- (vii) Befektetők köre
 Lakossági ügyfeleknek és szakmai ügyfeleknek minősített befektetők figyelemmel az (i) pontra.
28. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalának helye, időpontja:
 A kötvényjegyzés eredményével kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde (<http://www.bet.hu>), a Kibocsátó honlapján (<http://www.wing.hu>), Forgalmazó1 (<http://www.otpbank.hu>) honlapján, Forgalmazó2 honlapján (<https://www.con.hu/>) és a Magyar Nemzeti Bank által működtetett, hivatalos információtárolási rendszer (kozzetetelek.mnb.hu) honlapján közzéteszi 2025. május 14-én, illetve a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 4.§-ának rendelkezései szerint megküldi egy honlappal rendelkező média szerkesztőségének.
29. További értékesítési korlátozások:
 A Kibocsátó nem határoz meg értékesítési korlátozásokat, a másodpiaci átruházás lakossági ügyfelek részére is megengedett, arra is figyelemmel, hogy a WINGHOLDING 2028/I megjelölésű kötvény nem minősül összetett (komplex) eszköznek.

30. Központi Értéktár: KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72. (R70 Irodaház) IV-V. emelet; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042346)
31. A Központi Értéktártól eltérő elszámolási rendszer(ek), és a vonatkozó azonosítási szám(ok): Nem alkalmazandó
32. Az elkülönített letéti számla száma: Forgalmazói esetében:
11763945-08189882-00000000
(IBAN: HU91 1176 3945 0818 9882 0000 0000)

Forgalmazói esetében:
HU93 1091 8001 0000 0002 3524 1076
33. Kifizetési helyek: OTP Bank Nyrt., mint Fizető Bank Tőkepiaci Kibocsátási Osztálya
1131 Budapest, Babér utca 9.
34. A Felügyelet Kötvényprogram közzétételére adott engedélyének dátuma és száma: 2025. április 1., H-KE-III-201/2025.
35. A Kibocsátó határozata a Kibocsátás jóváhagyásáról: 2/2025.05.06. számú igazgatósági határozat
36. A Kötvények jóváírása: Ingyenes
37. A forgalomba hozatal költségei: Várhatóan nem haladja meg a kibocsátott össznévérték 1,5%-át a Kötvény teljes futamideje alatt.
38. ISIN: HU0000365333
39. Forgalomba hozatal állama: Magyarország
40. Fizető Bank: OTP Bank Nyrt., 1131 Budapest, Babér utca 9.
41. Az ajánlattétel oka és a bevétel felhasználása: Az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása.

FELELŐSÉGI SZABÁLYOK

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

[ALÁÍRÁSI OLDAL KÖVETKEZIK]

A Kibocsátó nevében aláírta:

WINGHOLDING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

képviseli.: Steinberg Noah Milton az Igazgatóság elnöke

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 2028/I Kötvény, ISIN kód: HU0000365333

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: 2025. április 1.

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, azaz a DAYTON-Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927201) egyszemélyi tulajdonosa Veres Tibor. A Kibocsátó kisebbségi tulajdonosa, azaz a GOLUX-Invest Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-927729) egyszemélyi tulajdonosa Steinberg Noah Milton. |
| A legfontosabb vezetőségi tagok | Az igazgatóság tagjai: Steinberg Noah Milton, Veres Tibor, Karvalits Ferenc, dr. Fütty Tivadar, Buday Bence |
| A jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgáló | PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78) |

2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|---|---|------|
| Eredménykimutatás (minden adat ezer forint) | (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre) | (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre) | |

| | | | |
|--------|------------|------------|------------|
| EBITDA | 68.731.000 | 23.116.000 | 77.048.507 |
|--------|------------|------------|------------|

| Mérleg (minden adat ezer forint vagy %) | 2024 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre) | 2023 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre) | 2022 |
|---|---|---|-------------|
| Nettó pénzügyi kötelezettség (hosszú lejáratú kötelezettség + rövid lejáratú kötelezettség – pénzeszközök) | 1.050.820.000 | 836.367.000 | 532.130.680 |

| Cash flow-kimutatás (minden adat ezer forint) | 2024 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre) | 2023 (a pénzügyi kimutatásban millió forint kerül feltüntetésre) | 2022 |
|--|---|---|-------------|
| Működési tevékenységekből származó nettó cash flow-k | -566.000 | -435.000 | 24.918.170 |
| Finanszírozási tevékenységekből származó nettó cash flow-k | 14.230.000 | 102.419.000 | -37.585.040 |
| Befektetési tevékenységekből származó nettó cash flow-k | -47.047.000 | -77.147.000 | 38.300.206 |

2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?

Nagyméretű, egyedi kivitelezési 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, így projekt megkezdése és lezárása között a WING Csoport tevékenységével érintett területeken nem zárható ki a gazdasági környezet, illetve a keresleti-kínálati viszonyok jelentős átalakulása sem.

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.

Az elmúlt évek világgazdasági eseményei a kivitelezési kockázatok növekedésének irányába hatottak. A 2022 elején kirobbant orosz-ukrán háború, valamint 2023 októberétől az Izrael és a Hamász között zajló háború emelte a kivitelezési kockázatot, utóbbi konfliktus részeként a Vörös-tenger hajóforgalmának akadályoztatása tovább erősítheti a beszállítói láncokban jelentkező szakadásokat, és növelheti a már korábban is magas nyersanyagárakat, kedvezőtlenül hatva az eredményességére. Az elmúlt években tapasztalt infláció, az energiaárak növekedése, a kivitelezési és finanszírozási költségek emelkedése a kivitelezési tevékenység csökkenését, lassulását, a kivitelezési időszakok hosszabbodását eredményezte. Továbbra is kockázati tényezőként jelent a tervezhetőségben a háborúk előre nem jelezhető alakulása, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások. Németországban a lakásépítés fajlagos költsége Európán belül a legmagasabb, a kivitelezési szektor elhúzódó válságát él át, amit a költségeken túl a szakképzett munkaerő hiánya, valamint a lakáspolitikai bizonytalanságai is súlyosbítanak. A lakásfejlesztések esetén a részben hitelből vásárlók esetében a növekvő hitel kamatok csökkentik a vásárlási kapacitást, amely szűkítheti a keresletet a lakásingatlanok vonatkozásában.

Ezen időszakban 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. Ezen időszak inflációs környezetében az üzemeltetési költségek jelentős növekedése volt tapasztalható. A 2023-as évben az átlagos éves infláció 17,6% volt, mely 2024-re jelentősen lecsökkent. A teljes 2024-es év átlagos áremelkedése 3,7% volt, míg 2025. januárban a fogyasztói árak átlagosan 5,5%-kal haladták meg az egy évvel korábbiakat. 2025-ben várhatóan 3,3-4,1% között, míg 2026-ban 2,5 – 3,5% között alakulhat.^{1,2} Az iroda bérleti és üzemeltetési költségek aránya a bérlők költségein belül a Kibocsátó – piaci tapasztalaton alapuló – várakozása szerint 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. 2024 során a csökkenő infláció következtében, az év eleji 10,75%-os alapkamat szintjét 2024 szeptember végére 6,5%-

¹ KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.január (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/#/hu/document/far2412>), KSH Gyorstájékoztató, Fogyasztói árak, 2025.február (<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/#/hu/document/far2501>)

² MNB Inflációs Jelentés, 2024. december (<https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-28.pdf>)

ra csökkentette az MNB³, mely a WING csoport lakó üzletágában meghatározó finanszírozási költségek csökkenését eredményezik. A WING csoport egyéb projektjeinél (Iroda, Logisztika, Hotel, Retail) a külföldi, meghatározó jegybankok (FED, EKB) kamatdöntései határozzák meg a finanszírozási költségek alakulását a monetáris politikájukon keresztül. Az idei évben a kedvező inflációs adatoknak köszönhetően, mind a két jegybank a kamatsökkentés politikáját kezdte meg, illetve folytatta. A FED az év eleji 5,5%-ról 4,75%-ra csökkentette, míg az EKB 4,5%-ról 3,25%-ra csökkentette az irányadó rátáját. Az alapkamatok csökkenése finanszírozási költségek kedvezőbb alakulását vetíti előre, ami a WING Csoport működésére is kedvező hatást gyakorolhat. A jövőben további kamatsökkentések következhetnek, amennyiben az infláció továbbra is kedvezően alakul. A piaci szakértők (Deutsche Bank 2025-ös piaci előrejelzése szerint⁴) elsősorban az EKB tekintetében további 1,5%-os kamatsökkentést vetítenek előre 2025 végéig.

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.

A fentiekre tekintettel, egy-egy 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, euró devizanemben kerültek felvételre, továbbá magyarországi, bérleti díjbevételének döntő része, illetve az üzemeltetési díjbevételének jelentős része euróban képződik. Az ingatlanportfólió működésének 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. Az ECHO Invest esetében a 2024-es adósságállomány körülbelül 30%-a volt külföldi, euró devizában nominálva. Esetükben is igaz, hogy a bevétel (exit érték, bérleti díj) alapvetően euróban vagy euró alapon realizálódik, amely természetes fedezetet nyújt az adósság oldali árfolyamkockázatra.

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 részesedése közel 9,15%, az öt legnagyobb bérlő együttes aránya kb. 20,7%. 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 320 bérlővel van bérleti szerződése. Nagyszámú vevő 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 lejáratát megelőzően 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 igénnyel fognak megjelenni a bérlők. 2023-ban az energiaárak jelentősen visszakorrigáltak, de a 2022-öt megelőző időszakhoz képest továbbra is magasabb szinten ragadtak –, ezért a megnövekedett bérlői terhek a bérleti díjakon kívül az üzemeltetési költségekben is megmutatkoznak. A WING Csoport magyarországi ingatlan portfólióján belül a következő öt évben a bérleti szerződések lejáratát évente a szerződések 8-13%-át érinti. A vagyonezelési és értékesítési üzletágak feladata az üres területek bérbeadásán túl a bérleti szerződések nyomán követése és a lejáró szerződések meghosszabbítása. Tapasztalataink szerint a bérlők mintegy 85%-a meghosszabbítja a bérleti szerződését, így éves szinten a szerződések 1-2%-a jelent újbérbeadási kockázatot.

³ Közlemény a Monetáris Tanács 2024. szeptember 24-i üléséről (<https://www.mnb.hu/monetaris-politika/a-monetaris-tanacs/kozlemenyek/2024/kozlemeny-a-monetaris-tanacs-2024-szeptember-24-i-uleserol>)

⁴ Deutsche Bank PERSPECTIVES 2025 Annual Outlook (<https://www.deutsche-bank.it/files/documents/2025-CIO/PERSPECTIVESAnnualOutlook2025.pdf>)

A WING Csoportnak Lengyelországban és Németországban nincs hosszú távú befektetesként tartott ingatlanportfóliója, melyben az újrabérbeadási feladatok rendszeresen megjelenének.

Kockázati kategória: piaci kockázat

Kockázati szint: alacsony

Külső beszállítóktól való függőség

Az ingatlan beruházások megvalósítása során a WING Csoport nagymértékben függ az ingatlanfejlesztés részfolyamait végző szolgáltatóktól, valamint kivitelezőktől és alvállalkozóktól, ami hatással lehet a beruházások megvalósítására. 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:

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

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

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

Akvizíciók, projekt- és vállalatfelvásárlások kockázatai

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

Kockázati kategória: működési kockázat

Kockázati szint: alacsony

Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata

A WING Csoport teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetői és kulcsfontosságú alkalmazottai tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a WING Csoport működését és eredményességét.

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 beszükülése 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. RÉSZ: AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?

| | |
|--|---|
| Értékpapír-sorozat | 002 |
| Az értékpapírok típusa és osztálya | Névre szóló kötvények, amelyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra |
| Nemzetközi értékpapír-azonosító száma (ISIN) | HU0000365333 |

| | |
|---|---|
| Az értékpapírok pénzneme és címlete, névértéke | 1.000 EUR névérték |
| A kibocsátott értékpapírok száma | 20.000 db |
| Az értékpapírok futamideje | 3 év, 2025. május 8-tól 2028. május 8-ig |
| 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 fizetésképtelenség 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 pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a kötvény mindenkor tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A Kötvényrendelet 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 értékpapírokhöz?

Az értékpapírokhöz nem kötődik garanciavállalás.

3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek

A Kötvények fedezetlenek, vagyis nem áll mögöttük külön biztosíték vagy eszközfedezet. Ennek megfelelően a Kibocsátó fizetésképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok részben vagy egészben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: magas

Vagyonbi 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 – az alacsony likviditás, illetve adott esetben a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhöz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta 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 értékpapírokhöz 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 kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

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 árfolyamvesztéséget 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

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 lejegyzték, 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 alkalmuk a jegyzésre, illetve a jegyzés lezárásáig a pénzügyi teljesítést elmulasztók jegyzése érvénytelen lehet.

Kockázati kategória: befektetői kockázat

Kockázati szint: alacsony

4. RÉSZ: AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTELRE 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 | Jegyzési eljárás |
| A forgalomba hozatal időpontja | <p>Forgalmazó1 esetében: 2025. május 12-én 8:00 órától 17:00 óráig 2025. május 13-án 8:00 órától 17:00 óráig 2025. május 14-én 8:00 órától 14:00 óráig</p> <p>Forgalmazó2 esetében: 2025. május 12-én 9:00 órától 17:00 óráig 2025. május 13-án 9:00 órától 17:00 óráig 2025. május 14-én 9:00 órától 14:00 óráig</p> <p>A jegyzési nyilatkozat e-mailen, illetve faxon keresztül munkaidőn kívül is megküldhető a Forgalmazó2 részére azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.</p> |
| A forgalomba hozatal helye | <p>Forgalmazó1 esetében: OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16.) Magyarország: Jegyzési ajánlat (akár személyesen, akár állandó meghatalmazott útján) tehető:</p> <ol style="list-style-type: none"> Személyesen és telefonon - Kiemelt Privát Banki, Privát Banki és Digitális Privát Banki tanácsadón keresztül: azon befektetők, akik egyébként jogosultak a Forgalmazó1 OTP Privát Banki, Kiemelt Privát Banki vagy Digitális Privát Banki Szolgáltatás igénybevételére, a kötvény jegyzési ívet kiemelet privát banki, privát banki és digitális privát banki tanácsadójuk közreműködésével leadhatják telefonon, vagy privát banki tanácsadón keresztül személyesen az értékesítési helyként jelölt Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységekben (www.otpbank.hu/wingholding_kotvenyjegyzes_PBunitok) vagy az OTP Bank bankfiókjaiban a privát banki tanácsadóval történt előzetes egyeztetést követően, azok nyitva tartási idejében, azzal, hogy a lakossági értékesítési időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség. Elektronikusan – OTPdirekt internetes szolgáltatás, OTPdirekt Bróker szolgáltatás igénybevételével. Telefonon - OTP Global Markets szolgáltatás igénybevételével azon befektetők esetében, akik egyébként a Forgalmazó1 Global Markets szolgáltatás igénybevételére vonatkozó keretszerződéssel rendelkeznek. Jegyzési ajánlatot olyan befektető jogosult tenni, aki a Forgalmazó1-nél a Forgalmazó1 vonatkozó Üzletszabályzata szerinti OTP Privát Banki, Kiemelt Privát Banki vagy Digitális Privát Banki szolgáltatásra vonatkozó alapszerződéssel, és/vagy Global Markets keretszerződéssel rendelkezik. |

| | |
|---|--|
| | <p>e) Jegyzési ajánlat az Alaptájékoztatóban foglaltak szerint kitöltött és aláírt Jegyzési Ív (formanyomtatvány, amely az OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó1 kiemelt privát banki, privát banki és digitális privát banki tanácsadók közreműködésével érhető el) kitöltése és aláírása útján papír alapon vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában tehető meg.</p> <p>f) Amennyiben a jegyzési időszakban a jegyző a megfelelően kitöltött és aláírt Jegyzési Ívet benyújtotta, vagy telefonon, illetve elektronikus úton a Forgalmazó1 általános szerződési feltételeinek megfelelően megtette, úgy, hogy megjelölje az adóazonosító jelét is, akkor a jegyzési vételi ajánlat szabályszerűen megtettnek, visszavonhatatlannak és kötelező érvényűnek minősül.</p> <p>g) Jegyzés csak olyan személytől fogadható el, aki a Forgalmazó1-nél Összevont Értékpapírszámla (ideértve a Tartós Befektetési Összevont Értékpapírszámlát és a Nyugdíj Előtakarékosági Összevont Értékpapírszámlát is) és az ezekhez kapcsolódó fizetési számla vezetésére szerződést kötött.</p> <p>h) A befektetőknek a jegyzési vételárat a jegyzéssel egyidejűleg a Forgalmazó1-nél vezetett Összevont Értékpapírszámlához kapcsolt fizetési számlán kell biztosítani, kivéve, ha az OTP Bank Nyrt. és a befektető között a jegyzési vételár teljesítésére külön írásbeli megállapodás jön létre a jegyzési ív aláírásával egyidejűleg.</p> <p>Forgalmazó2 esetében: Concorde Értékpapír Zrt. (1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.) Jegyzési ajánlat (akár személyesen, akár meghatalmazott útján) tehető:</p> <p>a) Írásban, a Forgalmazó2 Ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben b) Írásban a wingjegyzes@con.hu e-mailcímrre. Felhívjuk a Befektető figyelmét, hogy az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősség a Befektetőt terheli, az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősséget a Forgalmazó2 kizár. Ennek megfelelően adott esetben a Befektető feladata és kötelezettsége annak bizonyítása, hogy az e-mail a Forgalmazó2-höz megfelelően kézbesítésre került. c) Írásban a 06 1 489 22 44 faxszámra küldéssel. d) A Forgalmazó2-nél e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre azon Befektetők jogosultak, akik a jegyzési nyilatkozat megtételét megelőzően már a Forgalmazó2 ügyfelei, azaz tekintetükben a Forgalmazó2 már elvégezte a felügyeleti hatóság által jóváhagyott Forgalmazó2 Üzletszabályzata szerinti ügyfélazonosítást és a Forgalmazó2 a Befektetőt, mint ügyfelet már nyilvántartja. Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a Befektető a jegyzési nyilatkozatot aláírva, minden oldalát szignózza e-mailen, illetve faxon keresztül eljuttatja a Forgalmazó2-nek. A Forgalmazó2 a jegyzési nyilatkozat megtételével kapcsolatos ügyfélazonosítást a felügyeleti hatóság által jóváhagyott Forgalmazó2 Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően végzi el. e) Nem természetes személyek esetén elektronikus aláírással ellátott jegyzési ívek csak akkor fogadhatóak el, ha az ügyfél minősített személyes tanúsítvánnyal (pl. Microsec vagy Netlock) hitelesített aláírással látja el a dokumentumot és a Concorde Értékpapír Zrt. is cégszerű, minősített személyes tanúsítvánnyal, elektronikus aláírással és időbélyegzővel tudja azokat ellátni. f) A jegyzési nyilatkozat megtételével egyidejűleg a Befektető köteles az általa lejegyzett Befektetési Jegyek ellenértékének fedezetét biztosítani. g) Jegyzési ajánlatot olyan nem Minősített Befektetőként kezelt befektető jogosult tenni, aki a Forgalmazó2 Üzletszabályzata szerinti Private banking megállapodással, vagy portfóliókezelési megállapodással rendelkezik. h) Lehetőség van ún. összevont jegyzési ív megadására abban az esetben, ha a jegyzési ívet portfóliókezelő állomány tekintetében nyújtja be ugyanazon portfóliókezelést nyújtó szolgáltató a befektető nevében és javára eljárva és a befektető esetében e portfóliókezelő döntéshozatali és e jegyzési ív megadási felhatalmazással rendelkezik. E Jegyzési ív formai követelményeit az Alaptájékoztató 5.1.2 tartalmazza.</p> |
| Az ajánlattétel legalacsonyabb és legmagasabb összege | A jegyzés legalacsonyabb összege: 1 db 1.000 EUR névértékű Kötvény. A jegyzés vonatkozásában legmagasabb összeg nem került meghatározásra. |
| 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 1,5%-át. |

| | |
|--|---|
| A Kibocsátó által a befektetőknek 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 Kötvények ajánlattételének 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: 19.700.000 EUR. A bevétel felhasználása: az elkövetkező időszak befektetési és fejlesztési projektjeinek részbeni, a tulajdonosi és banki finanszírozást kiegészítő finanszírozása, valamint ezzel összhangban a Kibocsátó tőkestruktúrájának optimalizálása. |
| Garanciavállalási megállapodás | Garanciavállalási megállapodás megkötésére nem kerül sor. |
| Az ajánlattételre vagy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó leglényegesebb összeférhetlenségi okok | A Kibocsátó nem azonosított lényeges érdekösszeütközést. |