

# WING

CÉGBEMUTATÓ

2019 H1 *(2019.06.11-én közzétett cégbemutató  
helyesbített változata)*

SZAKÉRTELEM ÉS ÉRTÉKTEREMTÉS A MAGYAR INGATLANPIACON

Dinamikus növekedés várható a magyar ingatlanpiacon ingatlanfejlesztésben és ingatlanbefektetésben egyaránt.

A WING Csoport Magyarország vezető professzionális ingatlanvállalkozása, fennállása óta, 20 éven át, változó körülmények között is kiváló teljesítménnyel bizonyította, hogy megbízható partner, stabil, erős és eredményes vállalkozás.

Társaságunk a jelenlegi piacon számos ígéretes projekt megvalósításán dolgozik és optimálisan pozicionálva készen áll új lehetőségek felkutatására és realizálására.

Ezért a korábbi stratégiával összhangban társaságunk a tőkepiachoz fordult, hogy maximálisan élni tudjon a jelenlegi piaci lehetőségekkel úgy, hogy egyben biztos és vonzó hozamot kínál a befektetők számára.



A WING Zrt. **Magyarország egyik legnagyobb magántulajdonban lévő ingatlanvállalkozása**, jelentős projektportfolióval, befektetési tevékenységgel és ingatlanszolgáltatásokra specializálódott leányvállalatokkal.

**Fejlesztési tevékenysége** során a WING irodákat, ipari és kereskedelmi célú ingatlanokat, szállodákat és speciális ingatlanokat hoz létre, amelyek bruttó építményterülete a jelenleg folyamatban lévő fejlesztések befejezését követően eléri az 1,2 millió négyzetmétert.

A WING **Magyarország vezető irodafejlesztője**. Eddig több, mint bruttó 530.000 négyzetméter (GLA 310.000 négyzetméter) irodaterületet fejlesztett és adott át és további bruttó 130.000 négyzetméter áll építés alatt.

Az elmúlt évek során a WING **aktív befektetési tevékenységet folytatott**, a jelenleg tulajdonolt és kezelt portfólió bruttó összterülete mintegy 680.000 négyzetméter (GLA 490.000 négyzetméter).

A WING **integrált ingatlan-szolgáltatásokat is nyújt leányvállalatain keresztül**: a NEO PS piacvezető ingatlan-üzemeltető, míg az Aspectus Architect végzi a fejlesztések jelentős részének tervezését és engedélyeztetését.

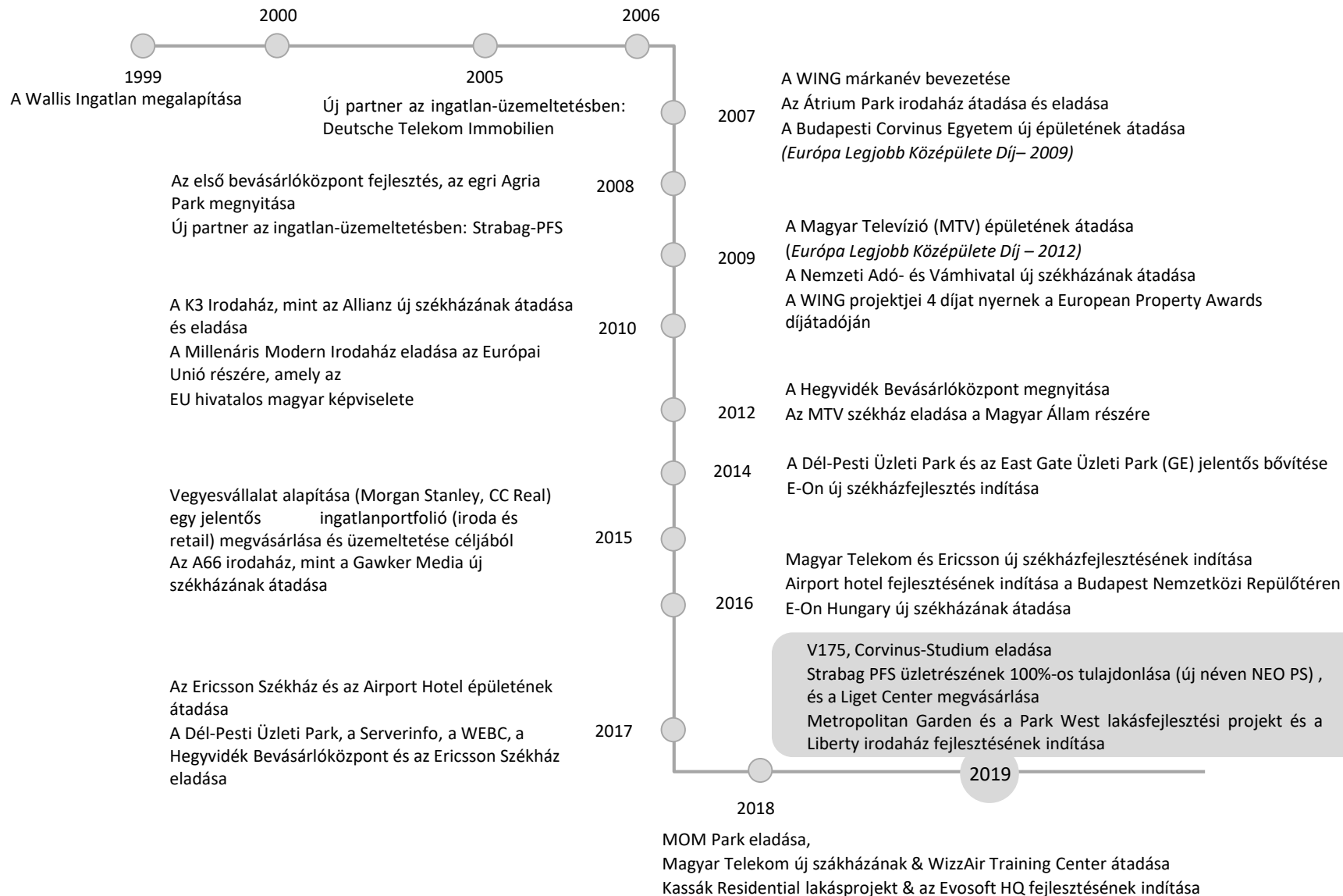
A WING **2018-ban elindította a lakóingatlan fejlesztő üzletágát**, amely jelenleg három helyszínen mintegy 1.400 lakás fejlesztését végzi. Középtávú terveink között a lakásfejlesztési tevékenység folytatása szerepel évente 300-400 darab lakás értékesítésével.

A WING komoly tapasztalattal rendelkezik vegyesvállalatok alapítása és sikeres fenntartása terén, amelyeket nemzetközi partnerekkel alkotott.



Vegyesvállalat alapítása (Heitman, Lehman Brothers, Crow Holdings) az első modern logisztikai park, a Harbor Park létrehozására.

A portfóliómenedzsment és vagyongazdálkodási üzletág létrehozása





**MÁRIÁSSY HÁZ**  
BUDAPEST, IX. KER.



**EAST GATE ÜZLETI PARK**  
FÓT, M0-M3 CSOMÓPONT



**LIGET CENTER**  
BUDAPEST, VI. KER.



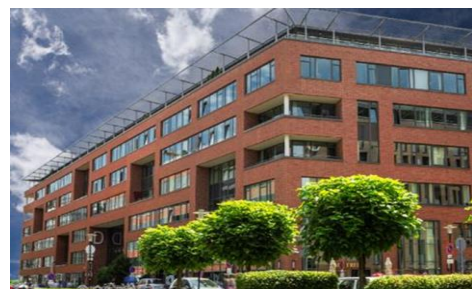
**A66**  
BUDAPEST, VI. KER.



**SIEMENS GIZELLA CAMPUS**  
BUDAPEST, XIV. KER.



**HONVÉD CENTER**  
BUDAPEST, V. KER.



**INFOPARK B, C, D, I**  
BUDAPEST, XI. KER.



**SKYLIGHT CITY**  
BUDAPEST, XIII. KER.



**AGRIA PARK**  
EGER





**ALLIANZ HQ**  
BUDAPEST, VIII. KER.



**MILLENÁRIS MODERN**  
BUDAPEST, II. KER.



**ÁTRIUM PARK**  
BUDAPEST, XIII. KER.



**V17**  
BUDAPEST, XIII. KER.



**MILLENÁRIS AVANTGARDE**  
BUDAPEST, II. KER.



**MTV SZÉKHÁZ**  
BUDAPEST, III. KER.



**NAV**  
BUDAPEST, III. KER.



**MILLENÁRIS CLASSIC**  
BUDAPEST, II. KER.



**HEGYVIDÉK BEVÁSÁRLÓKÖZPONT**  
BUDAPEST, XII. KER.



**MAGYAR TELEKOM HQ**  
BUDAPEST, IX. KER.



**ERICSSON HQ**  
BUDAPEST, XI. KER.



**BUDAPEST AIRPORT HOTEL**  
BUDAPEST NEMZETKÖZI REPÜLŐTÉR



**WIZZ AIR, TRAINING CENTER**  
BUDAPEST, XVIII. KER.

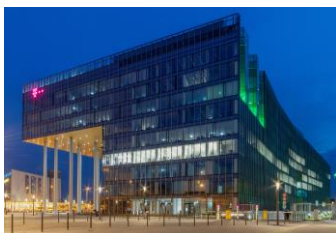


**EAST GATE ÜZLETI PARK B2**  
FÓT, M0-M3 CSOMÓPONT



A WING tapasztalt, megbízható, biztos pénzügyi háttérrel rendelkező ingatlanvállalkozás, amely sikeres székházprojekteket tudhat maga mögött.

Mindegyik székház projekt időben került átadásra, költségvetésen belül épült és a megbízó maximális megelégedésére szolgált.



**MAGYAR TELEKOM** (2016-2018)

Terület: 58.800 m<sup>2</sup>



**ERICSSON** (2016 - 2017)

Terület: 21.200 m<sup>2</sup>



**E-ON**

(2014 - 2016)

Terület 12.600 m<sup>2</sup>



**GENERAL ELECTRIC**

(2008, 2014)

Terület: 17.000 m<sup>2</sup>



**ALLIANZ** (2010)

BREEAM minősítés: Very Good

Terület: 18.100 m<sup>2</sup>



**MAGYAR TELEVÍZIÓ** (2009)

Európa Legjobb Középülete Díj (2012)

Terület: 61.000 m<sup>2</sup>



**EURÓPAI UNIÓ** (2010)

Legjobb Irodafejlesztés Magyarországon (2009)

Terület: 2.100 m<sup>2</sup>



**CORVINUS EGYETEM** (2007)

Európa Legjobb Középülete Díj (2009)

Terület: 35.600 m<sup>2</sup>





## FEJLESZTÉSEK

Ingtalan	Terület	Fejlesztés éve	Eladás éve
DANUBIUS HÁZAK (I-IV)	19 500 m <sup>2</sup>	1998-2005	2006
CS36	1 200 m <sup>2</sup>	2002	2016
BAJOR CENTER	7 000 m <sup>2</sup>	2002	2009
POLAR CENTER	8 300 m <sup>2</sup>	2002	2009
HARBOR PARK	101 500 m <sup>2</sup>	2003-2005	2005
DÉL-PESTI ÜZLETI PARK	33 400 m <sup>2</sup>	2005-2013	2016
EAST GATE BUSINESS PARK	101 000 m <sup>2</sup>	2005-2018	-
ÁTRIUM PARK	38 000 m <sup>2</sup>	2006-2007	2007
CORVINUS - STUDIUM	35 600 m <sup>2</sup>	2007	2019
MILLENÁRIS CLASSIC	8 200 m <sup>2</sup>	2007	2016
MÁRIÁSSY HÁZ	9 700 m <sup>2</sup>	2007	-
AGRIA PARK	22 500 m <sup>2</sup>	2008	-
MILLENÁRIS AVANTGARDE	1 300 m <sup>2</sup>	2009	2016
MTV SZÉKHÁZ	36 200 m <sup>2</sup>	2009	2012
VPOP	10 000 m <sup>2</sup>	2009	2009
MILLENÁRIS MODERN (EU SZÉKHÁZ)	2 000 m <sup>2</sup>	2009-2010	2010
K3 (ALLIANZ SZÉKHÁZ)	18 100 m <sup>2</sup>	2009-2010	2010
HEGYVIDÉK BEVÁSÁRLÓKÖZPONT	6 800 m <sup>2</sup>	2012	2017
V17 (EON SZÉKHÁZ)	12 600 m <sup>2</sup>	2014-2016	2016
A66	3 000 m <sup>2</sup>	2015	-
BUDAPEST AIRPORT HOTEL	6 000 m <sup>2</sup>	2016-2017	-
ERICSSON SZÉKHÁZ	21 850 m <sup>2</sup>	2016-2017	2018
TELEKOM SZÉKHÁZ	58 800 m <sup>2</sup>	2016-2018	-
KASSÁK RESIDENCE	52 500 m <sup>2</sup>	2018-2020	-
METROPOLITAN GARDEN	6 700 m <sup>2</sup>	2018-2020	-
PARK WEST	42 700 m <sup>2</sup>	2019-2022	-
EVOSOFT HQ	21 600 m <sup>2</sup>	2018-2021	-
LIBERTY	41 800 m <sup>2</sup>	2019-2022	-
WIZZAIR TRAINING CENTER	3 780 m <sup>2</sup>	2018	-



CSC + Bulmag  
irodaház

## BEFEKTETÉSEK ÉS FEJLESZTENDŐ INGATLANOK

Ingtalan	Terület	Megvásárlás éve	Eladás éve
M43	9 600 m <sup>2</sup>	1998	-
KLAPKA IRODAHÁZ	3 500 m <sup>2</sup>	1999	2001
M6 ÜZLETI PARK (TELEK)	32 500 m <sup>2</sup>	2000	-
ANGYAL IRODAHÁZ	6 800 m <sup>2</sup>	2003	2018
V 175	7 600 m <sup>2</sup>	2005	2019
SERVERINFO	20 300 m <sup>2</sup>	2005	2017
TERRA LIGET	5 400 m <sup>2</sup>	2007	-
VENDEL PARK	2 000 m <sup>2</sup>	2007	2015
HONVÉD CENTER	6 600 m <sup>2</sup>	2008	-
BUDA PALOTA	14 700 m <sup>2</sup>	2008	2016
ARRABONA	20 300 m <sup>2</sup>	2008	-
DUNA-PARTI TELEK	141 000 m <sup>2</sup>	2008	2015
BAJCSY IRODAHÁZ	15 700 m <sup>2</sup>	2011	2012, 2014
WEBC	28 200 m <sup>2</sup>	2015	2017
MOM PARK	50 300 m <sup>2</sup>	2015	2018
SKYLIGHT CITY	20 400 m <sup>2</sup>	2016	-
LOGIN BUSINESS PARK	75 000 m <sup>2</sup>	2017	-
EUROCENTER	22 600 m <sup>2</sup>	2017	-
FAMILY CENTER	10 700 m <sup>2</sup>	2017	-
PRAKTIKER	7 800 m <sup>2</sup>	2017	2019
CSC - SOFIA	8 770 m <sup>2</sup>	2017	-
INFOPARK D	18 550 m <sup>2</sup>	2018	-
SIEMENS (GIZELLA CAMPUS)	38 500 m <sup>2</sup>	2018	-
INFOPARK B-C-I	30 102 m <sup>2</sup>	2019	-
SZERÉMI IRODAHÁZ	12 007 m <sup>2</sup>	2019	-
LIGET CENTER	7 005 m <sup>2</sup>	2019	-

GYORS, RUGALMAS ALKALMAZKODÁS AZ INGATLANPIACI FOLYAMATOKHOZ

VILÁGOS STRATÉGIA ÉS MŰKÖDÉSI MODELL

INTEGRÁLT INGATLAN SZOLGÁLTATÁSOK

BIZONYÍTOTT MÚLTBELI NÖVEKEDÉS

TAPASZTALT ÉS ELKÖTELEZETT MENEDZSEMENT

STABIL TULAJDONOSI HÁTTÉR

ÁTLÁTHATÓ CÉGSTRUKTÚRA

STABILAN MŰKÖDŐ BEFEKTETÉSI INGATLAN PORTFOLIÓ ÉRTÉKNÖVEKEDÉSI POTENCIÁLLAL

NÖVEKEDÉSI POTENCIÁL AZ INGATLANFEJLESZTÉSI PORTFOLIÓBAN



## IRODAPIAC

- A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.627.500 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 3.017.930 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 609.570 m<sup>2</sup> saját tulajdonú iroda található.
- Az általános üresedés csökkenésének üteme lassult, a kihasználatlan területek aránya 2017 vége óta 7,5%-ról 2019 Q1-re 7,1%-ra mérséklődött. Ez a Budapesten eddig regisztrált egyik legalacsonyabb érték. A nettó abszorpció az első negyedév során 19.940 m<sup>2</sup>-t tett ki.
- A bruttó kereslet 2019 első negyedévében 79.980 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 12,2%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A 2018-as év teljes bruttó kereslete 535.560 m<sup>2</sup>, ami 13%-kal nagyobb a 2017-es szintnél.
- A bérleti díjak az év során erőteljes - néhol 15%-ot meghaladó mértékű - növekedést mutattak, amit az elérhető területek szűkös kínálata mellett az építési költségek emelkedése és az építőipari kapacitás hiánya indokolt. Az A kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum Budapesten 14-16 EUR/m<sup>2</sup>. A befektetők hozamelvárása 6-6,5% között alakul, prémium ingatlanok esetén 6% alatt.

## IPARI INGATLANOK PIACA

- Budapesten több mint 2,2 millió négyzetméter ipari ingatlan található.
- Az ipari ingatlanok piacán 2018. során összesen 127.000 m<sup>2</sup> új fejlesztés került átadásra, ami 8%-os növekedés 2017-hez viszonyítva.
- Az átlagos üresedési ráta tovább csökkent, újabb rekordot döntve, 2,4%-on áll. A negyedév végén összesen 51.800 m<sup>2</sup> üres terület található.
- 2018 végén összesen 7 fejlesztés zajlott, a folyamatban lévő fejlesztések mérete eléri a kb. 108.000 négyzetmétert.
- A bérleti díjak tekintetében további emelkedés volt tapasztalható az elmúlt 12 hónapban, ugyanakkor a trendet jelző épületek listája egyre szűkösebb. Az év végén tapasztalható bérleti díj színvonalat a kivitelezési költségek növekedése hajtja. A meglévő big-box ingatlanok esetében 4,5 €, az új fejlesztések tekintetében 4,8 €/m<sup>2</sup>/hó kínálati bérleti díjak az irányadók, ugyanakkor az új fejlesztések száma rendkívül csekély.

## KISKERESKEDELMI INGATLANOK PIACA

- A budapesti kiskereskedelmi állomány mérete jelenleg 977.000 m<sup>2</sup>. Az állomány 80%-a bevásárlóközpontokban található (ez 781.600 m<sup>2</sup>-t jelent), 20%-a pedig retail parkokban. 2020-ban az állomány a folyamatban lévő XI. kerületi bevásárlóközpont fejlesztés átadását követően kb. 54.000 m<sup>2</sup>-rel bővül.
- A KSH adatai alapján a 2017-es 4,9%-os kiskereskedelmi forgalom növekedést 2018-ban 6,0%-os növekedés követte.
- A kiskereskedelmi fogalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérlők forgalmi adatainak növekedésében is megmutatkozik. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekedni kezdett.
- Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont-fejlesztés sem indult. Ebben szerepet játszhat a plázastopnak hívott törvény is. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, vagyis a bérleti díjak növekedésének folytatására számíthatunk.

## PIACI FOLYAMATOK

- A magyar gazdaság bővülése 2018-ban felgyorsult, az éves GDP növekedés 4,9% volt. 2018 IV. negyedévében folytatódott a nemzetgazdasági beruházások 2017 elejétől tartó dinamikus bővülése: a fejlesztések volumene 17%-kal meghaladta az előző év azonos időszakait.
- A 2018-as évben a tranzakciók volumene minimálisan csökkent a 2017-es évhez képest: az éves befektetési volumen összege 1,68 milliárd euró volt (2017: 1,78 milliárd EUR).
- A legvonzóbb eszközkategória továbbra is az iroda volt, a teljes volumen 48%-át tették ki az irodaház tranzakciók, amit a kiskereskedelmi ingatlanok (44%), valamint az ipari épületek (6%) követtek.
- A befektetési volumen növekedésével párhuzamosan a befektetői hozamelvárások (yieldek) folyamatos csökkenése figyelhető meg 2013 óta, mely csökkenés 2016-2018 között jelentősen gyorsult.

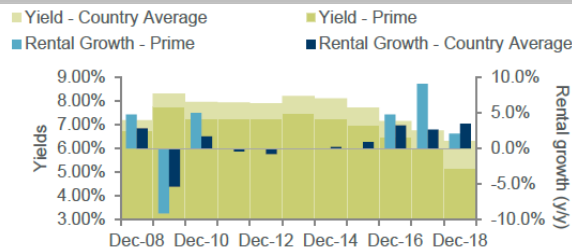
## Befektetési volumen változása



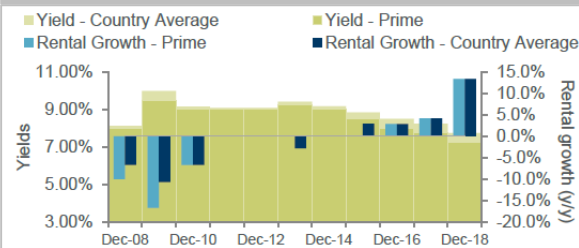
Forrás: CBRE, The View, 20182019

## BEFEKTETŐI HOZAMELVÁRÁSOK

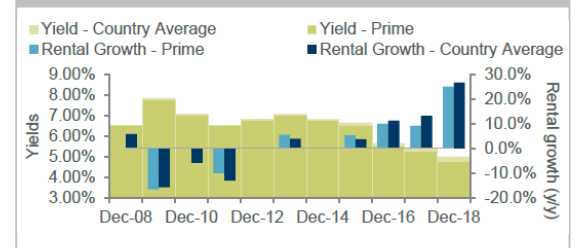
## Irodaházak



## Ipari ingatlanok



## Kereskedelmi ingatlanok



- 2018. negyedik negyedévének végén a prémium irodapiaci hozam 25 bázispontos csökkenés után 5,75%-on áll, míg a másodlagos elhelyezkedésű irodáknál 6,75% az irányadó hozamszint.

- A prémium ipari ingatlanok hozama 25 bázisponttal csökkent 2017. azonos időszakához képest, a csökkenés ellenére azonban a 7,5%-os hozamszint továbbra is hordoz prémiumot a többi eszköztípushoz viszonyítva.

- A bevásárlóközpontok és a high street retail ingatlanok prémium hozama 5,5%, előbbi esetben 25 bázispontos csökkenés könyvelhető el az elmúlt év során.



## A WING Csoport Magyarország piacvezető ingatlanvállalkozása

A WING Csoport célja  
a rendelkezésre álló külső és belső finanszírozási források optimális felhasználása az  
elérhető legnagyobb tőkearányos nyereség elérése érdekében

A WING Csoport erőssége  
a kereskedelmi ingatlanfejlesztések és –befektetések professzionális megvalósítása  
magas építészeti és esztétikai minőségben

A WING Csoport eltökélt  
a magas szakmai és etikai színvonal belső fenntartásában és külső képviselete  
irányában

# WING

ÉRTÉKTEREMTÉS A KERESKEDELMI INGATLANFEJLESZTÉS BEN

INGATLANFEJLESZTÉS + INGATLANBEFEKTETÉS + INGATLANGAZDÁLKODÁS



IRODA



IPARI



KERESKEDELMI



SZÁLLODA



LAKÓPARK



Ingatlan-  
fejlesztés

- A WING Csoport ingatlanfejlesztést jelentős előbérlet, vagy „built-to-suit” konstrukció esetén indít el.
- A WING Csoport ingatlanfejlesztéseit saját menedzsmentje és munkatársai viszik végig:
  - bérlői igények felkutatása, azonosítása és a bérlőkkel való tárgyalások;
  - helyszín felkutatása, kiválasztása;
  - fejlesztések projektmenedzsmentje.
- A teljes körű tervezési munkákat jellemzően a WING Csoport által tulajdonolt építésiroda, az Aspectus Architect Zrt. végzi.
- A kivitelezést külső generálkivitelező végzi a WING Csoport projekt menedzserének irányításával, felügyeletével.
- Finanszírozási ügyeit a WING Csoport külső szakértők, tanácsadók nélkül sokéves tapasztalata alapján maga intézi.
- A fejlesztést követően a menedzsment meghatározza a tartási vagy értékesítési stratégiát.

Ingatlan-  
befektetés

- A WING Csoport stratégiájának fókuszában az ingatlanfejlesztések állnak, de alapítása óta folyamatosan végez befektetési tevékenységet is.
- A WING Csoport befektetési tevékenysége során azokat az ingatlanakvizíciós lehetőségeket ragadja meg, melyek az intézményi befektetők számára túl nagy kihívást jelentenek, vagy a magyar befektetők számára túl sok nemzetközi kapcsolódási ponttal rendelkeznek, illetve túl nagyok.
- A WING Csoport sikeres együttműködési tapasztalatokkal és eredményekkel rendelkezik mind a pénzügyi, mind az ingatlanszakmai társbefektetőkkel közösen végzett befektetéseik kapcsán.
- WING Csoport inkább a munkaigényesebb, potenciálisan nagyobb erőfeszítést és ezzel együtt nagyobb megtérülést ígérő lehetőségeket keresi.
- Befektetési céllal a WING Csoport iroda, ipari és retail funkciójú ingatlanokat vizsgál meg, ill. olyan ingatlanokat, melyek egy funkcióváltás, felújítás, vagy (újra)fejlesztés után nyerik el végső funkciójukat.

Ingatlan-  
gazdálkodás és  
integrált ingatlan-  
szolgáltatások

- Az Ingatlan-gazdálkodási tevékenység legfőbb célja a WING Csoport tulajdonában lévő ingatlaneszközök (épületek, telkek) értékének hosszú távú 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 ingatlan-gazdálkodási terület autonóm bérbeadási és műszaki munkája mellett teljes körűen felelős az általa kezelt ingatlanok üzemeltetéséért és az ingatlanok műszaki állapotának megőrzéséért.
- Ebben a munkájában a NEO PS Zrt. kapcsolódó ingatlanüzemeltetési területeivel működik szorosan együtt. Az ingatlan-gazdálkodási terület egyrészt irányítja, másrészt ellenőrzi a NEO PS Zrt. munkatársainak a WING Csoport ingatlan-portfólióján végzett munkáját.

## Wingholding Zrt. alapítása előtti időszak (1999-2009)

- Portfólióba tartozó ingatlanok vagyonezelése, fejlesztési koncepciók kialakítása és előkészítése, valamint a fejlesztések megvalósítása
- Új, piaci ingatlan projektek (befektetések, fejlesztések) megvalósítása
- Szolgáltatásokat végző leányvállalati portfólió kialakítása
- Partnerség nemzetközi cégekkel

## Wingholding Zrt. alapítása utáni időszak (2009-)

- Megváltozott gazdasági környezethez való alkalmazkodás
- Átlátható cégstruktúra
- Szervezeti változások
- Új menedzsment stratégia
- Partnerség nemzetközi befektetővel
- Hitelállomány folyamatos csökkentése

### 2009-2011

- Fejlesztések háttérbe szorulása
- Fókuszban a vagyonezelés, ingatlangazdálkodás
- Portfólió kihasználtságának megőrzése

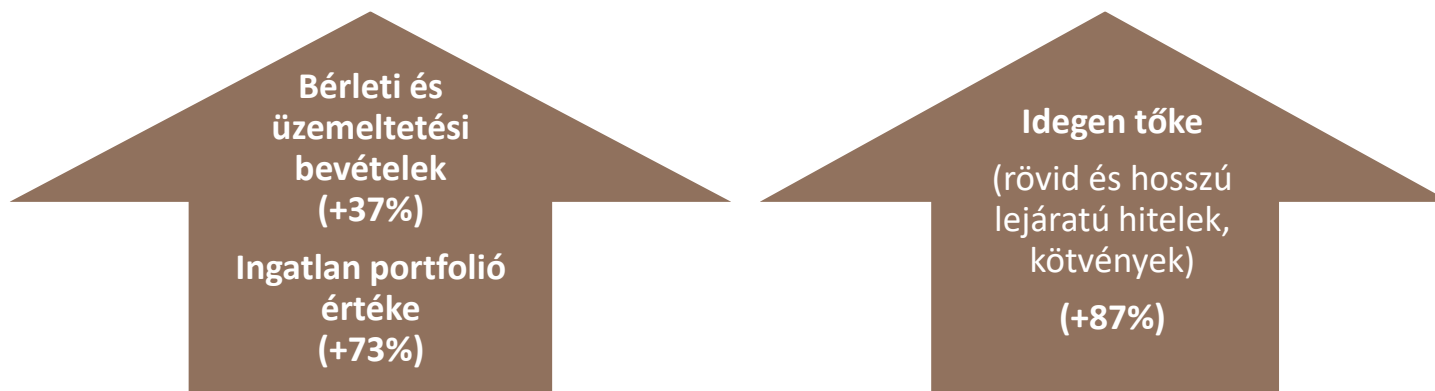
### 2012-2015

- Új fejlesztési projektek indítása
- Partnerség a Morgan Stanley-vel
- Épülő irodaház forward sale eladása
- Design irodaház átadása

### 2016-

- Dinamikus növekedési lehetőség
- Az ország legnagyobb irodaház fejlesztésének megvalósítása
- Székházfejlesztések
- Új fejlesztések, befektetések
- Nemzetközi partnerekkel való együttműködés Magyarországon
- Külföldi befektetési lehetőségek vizsgálata, megvalósítása

AZ ELMŰLT 5 ÉV TELJESÍTMÉNYE AZ IFRS BESZÁMOLÓK ADATAI ALAPJÁN



**Bérelti és üzemeltetési díj bevételek**

**2014-2018 között 10,5 mrdFt-ról 14,4 mrd Ft-ra nőttek (+3,9 mrd Ft)**

**Ingatlan portfolió értéke**

**2014-2018 között 132 mrdFt-ról 229 mrd Ft-ra nőtt (+97 mrd Ft)**

**Idegen tőke (rövid és hosszú lejáratú hitelek, kötvények)**

**2014-2018 között 73 mrdFt-ról 137 mrd Ft-ra nőtt (+64 mrd Ft)**

*Megjegyzés: A fenti adatok nem tartalmazzák a 2015-2018 között a Morgan Stanley-vel közösen tulajdonolt ingatlan portfolióban lévő részesedés értékét, amely az IFRS beszámolóban a „Befektetések társult vállalkozásokban” soron szerepel.*



## Elnök-vezérigazgató

**Noah M. Steinberg (51)**  
Elnök-vezérigazgató (CEO)



- MA (Bécsi Diplomáciai Akadémia), FRICS, BA (Princeton, USA), Woodrow Wilson School
- 29 éve dolgozik a Wallis Csoportnál és 20 éve a WING elnök-vezérigazgatója

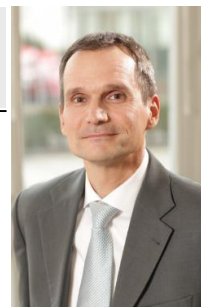
## Vezérigazgató-helyettesek

**Szűcs Ferenc (50)**  
Gazdaság és pénzügy  
(CFO)



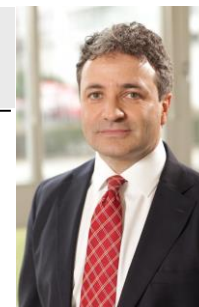
- Pénzügyi és Számviteli Főiskola
- 20 év ingatlanpiaci gyakorlat
- 26 éve dolgozik a Wallisnál
- Korábbi munkahelyek: Deloitte főkönyvelő, Pannon GSM gazdasági igazgató

**Kocsis Péter (50)**  
Stratégia, kontrolling,  
kockázat (CSO/CRO)



- Közgazdász (BCE, Georgetown University), MRICS
- 22 év ingatlan szakmai múlt, 13 éve dolgozik a WING-nél
- Korábban az UniCredit ügyvezető igazgatója

**Gerő János (51)**  
Üzletfejlesztés és  
tranzakciók



- közgazdász (BCE), MRICS (BME-Nottingham University)
- 27 év ingatlan szakmai tapasztalat, 16 éve a WING-nél
- Korábban a DTZ Hungary ügyvezető igazgatója

**Schőmer Norbert (50)**  
Irodafejlesztések



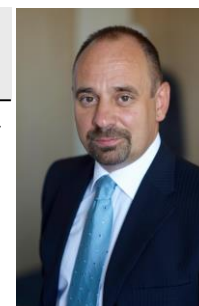
- Közgazdász, építészmérnök, MRICS
- 25 év ingatlan szakmai tapasztalat
- 2014-ben csatlakozott a WING csapatához
- Korábban az AIG Lincoln ügyvezető igazgatója

**Mucsi György (58)**  
Ipari és kiskereskedelmi  
portfólió és -fejlesztések



- Közgazdász (BCE)
- 14 év ingatlanpiaci gyakorlat, 24 éve dolgozik a Wallis Csoportnál
- Korábban az Index.hu vezérigazgatója és a Külgazdasági Minisztérium tisztviselője

**Takács Ernő (52)**  
Iroda- és szállodaportfólió



- Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar
- 2013 óta IFK elnöke, 2017-ben csatlakozott a WING-hez
- Korábban a Mamut jogi igazgatója, majd a Talentis Group igazgatója

## Igazgatóság elnöke

**Noah M. Steinberg (51)**  
Igazgatóság elnöke

- MA (Bécsi Diplomáciai Akadémia), FRICS, BA (Princeton, USA), Woodrow Wilson School
- 29 éve dolgozik a Wallis Csoportnál és 20 éve a WING Csoport elnök-vezérigazgatója



## Igazgatósági tagok

**Veres Tibor (57)**  
Igazgatósági tag

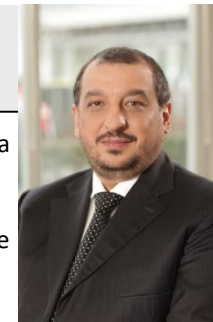
- A Wallis Zrt. alapítója, elnöke
- A Wallis Csoport többségi tulajdonosa
- A WING Csoport alapítója, többségi tulajdonosa és igazgatósági tagja

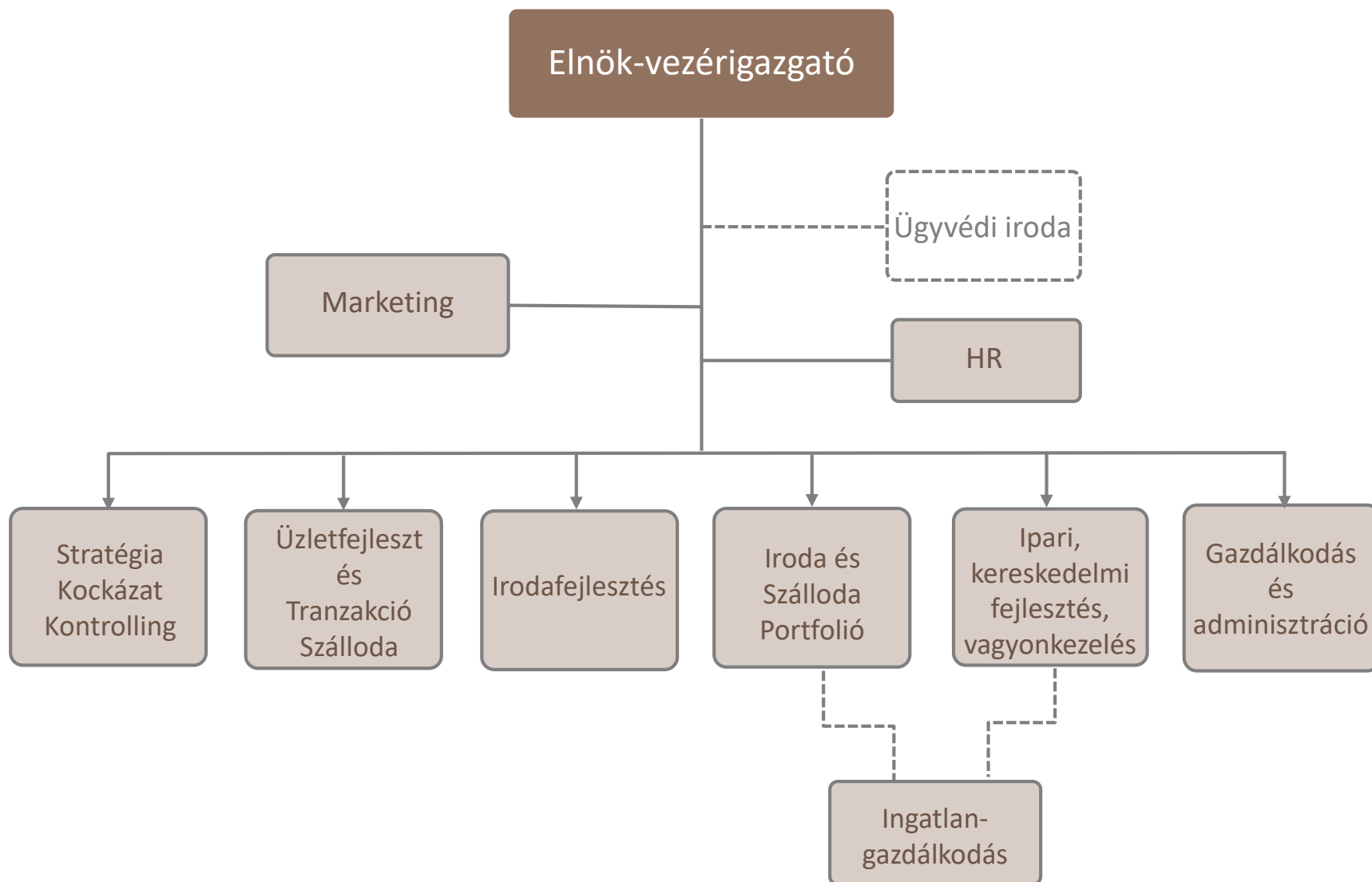
**Müllner Zsolt (52)**  
Igazgatósági tag

- Közgazdász (BCE)
- IBS alapítója, ügyvezetője
- 25 éve dolgozik a Wallis Csoportnál
- 2007-től a Wallis Zrt. vezérigazgatója

**Szűcs Ferenc (50)**  
Igazgatósági tag

- Pénzügyi és Számviteli Főiskola
- 20 év ingatlanpiaci gyakorlat
- 26 éve dolgozik a Wallisnál
- Korábbi munkahelyek: Deloitte főkönyvelő, Pannon GSM gazdasági igazgató







## Csoportszintű pénzügyi adatok az IFRS beszámolók alapján

<b>Eredménykimutatás</b> IFRS, ezer Ft	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Ingatlan-befektetésből származó árbevétel	10 781 200	18 676 686	18 965 158	13 613 438	29 377 492
<i>Ebből bérleti díj bevétel (2014-2016 bérleti díj és üzemeltetési bevétel)</i>	<i>10 547 082</i>	<i>10 189 801</i>	<i>10 058 837</i>	<i>7 459 950</i>	<i>10 754 356</i>
Árbevétel	625 302	1 176 551	2 319 661	2 952 450	5 021 164
Anyagköltség és közvetített szolgáltatások	-2 019 682	-2 231 813	-3 918 708	-2 932 812	-2 919 670
Igénybevett szolgáltatások	-2 345 415	-2 082 550	-2 751 360	-1 663 351	-2 561 892
Egyéb bevételek és ráfordítások	-1 143 020	-359 719	-2 061 130	-947 456	-4 595 591
Munkavállalói juttatásokkal kapcsolatos ráfordítások	-581 984	-621 913	-714 443	-823 898	-2 067 508
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	357 393	337 996	647 662	829 942	565 232
Társult vállalkozás értékesítésének eredménye	0	0	0	0	-275 593
Egyéb költségek	-99 818	-123 276	-164 669	-187 738	-642 676
<b>EBITDA</b>	<b>5 573 976</b>	<b>14 771 962</b>	<b>12 322 171</b>	<b>10 840 575</b>	<b>21 900 958</b>

**Megjegyzések:**

- A WING Csoport az elmúlt öt évben több befektetési célú ingatlant tulajdonló leányvállalatát és több befektetési célú ingatlanját értékesítette. Ezen tranzakciók eredménye az ingatlan-befektetésből származó árbevétel soron szerepel
- 2014-től 2016-ig a bérleti díj bevétel tartalmazta az üzemeltetési bevételt, valamint a továbbszámlázott közmű költségek díját. Ezen tételek figyelembe vétele nélkül a csoport bérleti díj bevétele növekvő tendenciát mutat.
- A Csoport árbevétele jelentősen növekedett az elmúlt öt év során, mely a tevékenységi kör bővítésének következménye. Az új tevékenységek közé tartozik az építőipari kivitelezés, a szállodai szolgáltatás és a befektetési alapkezelés.
- Az EBITDA értékének változása legnagyobb mértékben az értékesített leányvállalatok és ingatlanok eredményének köszönhető.

## Csoportszintű pénzügyi adatok az IFRS beszámolók alapján

<b>Mérleg</b> IFRS, ezer Ft	2014	2015	2016	2017	2018
Befektetett eszközök	92 882 663	94 558 321	88 020 103	105 290 591	142 568 451
Forgóeszközök	28 990 822	14 502 484	26 754 299	32 065 797	62 297 305
<b>Eszközök összesen</b>	<b>121 873 485</b>	<b>109 060 805</b>	<b>114 774 402</b>	<b>137 356 388</b>	<b>204 865 756</b>
Saját tőke összesen	20 261 169	18 632 602	26 135 806	30 626 923	30 561 505
Hosszú lejáratú kötelezettségek	74 298 385	66 744 257	75 645 993	66 260 657	123 074 117
<i>Ebből hosszú lejáratú hitelek</i>	<i>67 719 294</i>	<i>60 994 176</i>	<i>59 316 180</i>	<i>49 911 779</i>	<i>105 085 487</i>
Rövid lejáratú kötelezettségek	27 110 996	23 683 946	12 992 603	40 468 808	51 230 134
<i>Ebből rövid lejáratú hitelek</i>	<i>5 628 720</i>	<i>9 149 164</i>	<i>6 257 807</i>	<i>27 426 762</i>	<i>12 605 152</i>
<b>Források összesen</b>	<b>121 670 550</b>	<b>109 060 805</b>	<b>114 774 402</b>	<b>137 356 388</b>	<b>204 865 756</b>

**Megjegyzések:**

- A WING Csoport összes eszközének jelentős növekedő tendenciája a forgóeszközök és a befektetett eszközök 2016-2018 közötti növekedésének köszönhető.
- A befektetett eszközök összege tartalmazza a befektetési célú ingatlanokat, melyek értéke 2016-ban leányvállalatok és befektetési célú ingatlanok értékesítése következtében csökkent. A csoport az eladásokon kívül jelentős mértékben hajtott végre ingatlan felvásárlásokat, valamint ingatlan beruházásokat.
- A WING Csoport saját tőkéje növekvő tendenciát mutat, annak ellenére, hogy a befektetési célú ingatlanokat azok bekerülési értékén tartja nyilván. A befektetési célú ingatlanok értéke 2018. december 31-én 228,7 milliárd Ft volt, amely 98,6 milliárd Ft-tal meghaladja a befektetési célú ingatlanok könyvszerinti értékét.
- A kötelezettségek összege a jelentős új befektetett eszköz állomány finanszírozása következtében növekedett. A hitelek és a kötvénykibocsátásból fennálló tartozások együttes összege 2018.12.31-én 137 milliárd Ft. A csoport pénzeszközeinek összege 2018. december 31-én 38,5 milliárd Ft.

**Befektetési portfólió**

Iroda portfólió	TELEKOM SZÉKHÁZ HONVÉD CENTER MÁRIÁSSY HÁZ A66, TERRA LIGET SKYLIGHT CITY	SIEMENS GIZELLA CAMPUS INFOPARK B, C, I, D SZERÉMI LIGET CENTER CSC - SZÓFIA
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

Ipari portfólió	EAST GATE BUSINESS PARK LOGIN BUSINESS PARK M43	ARRABONA, WIZZ AIR TRAINING CENTER
-----------------	-------------------------------------------------------	------------------------------------------

Kereskedelmi portfólió	AGRIA PARK EUROCENTER FAMILY CENTER
------------------------	-------------------------------------------

Szálloda portfólió	BUDAPEST AIRPORT HOTEL LAKESIDE HOTEL + TELEK (EURÉKA PARK KFT.)
--------------------	---------------------------------------------------------------------

**Fejlesztési portfólió**

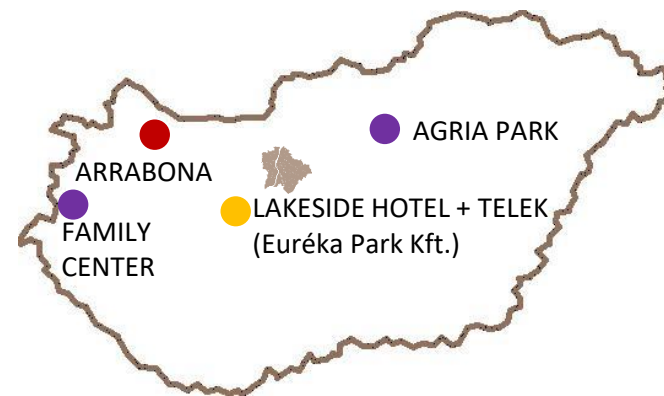
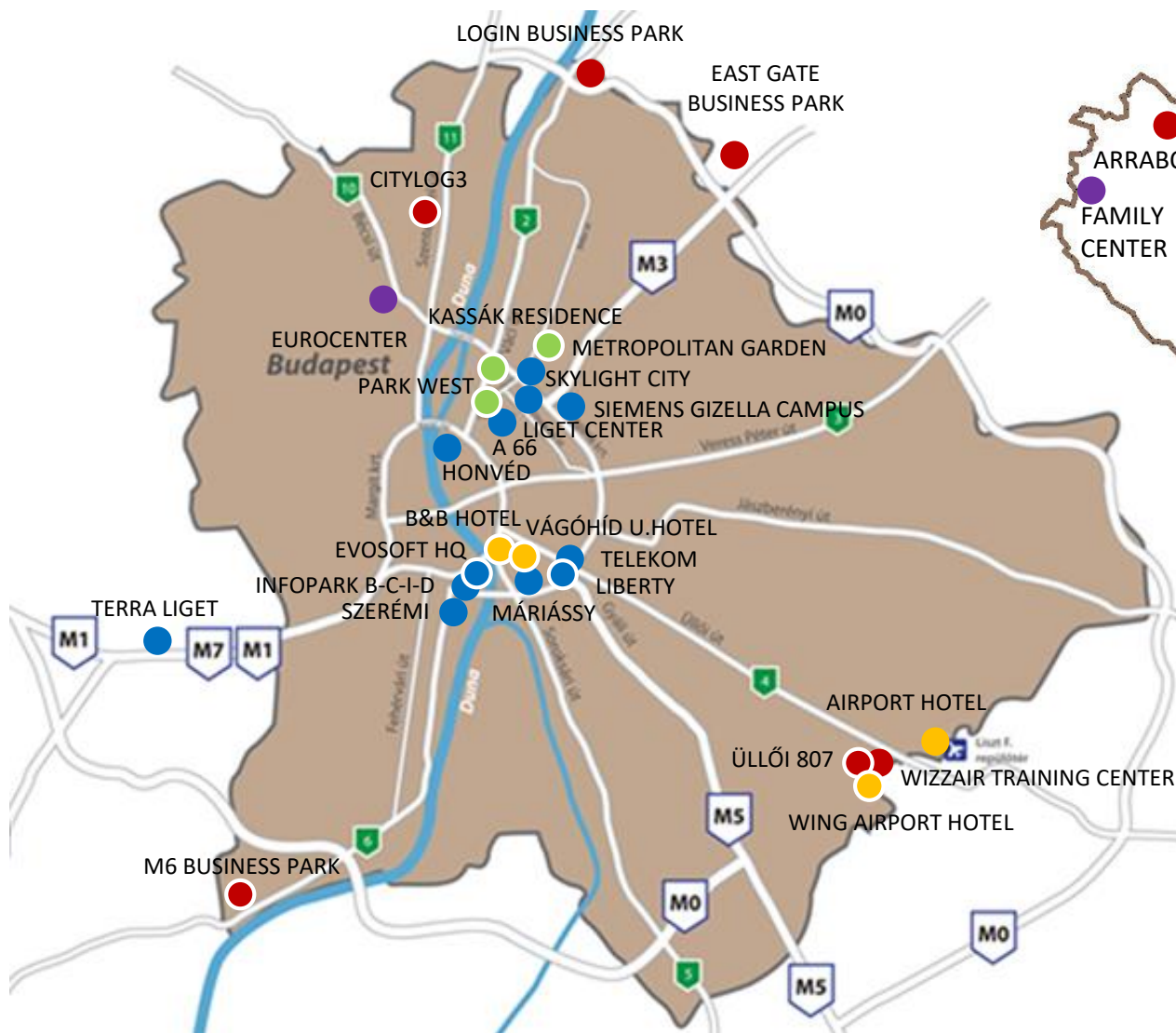
Iroda portfólió	<i>EVOSOFT HQ (projekt mgmt)</i>	ÉPÍTÉS ALATT
	LIBERTY GIZELLA LOFT	ELŐKÉSZÍTÉS ALATT

Ipari portfólió	EAST GATE BUSINESS PARK C	ÉPÍTÉS ALATT
	EAST GATE BUSINESS PARK D, E CITYLOG3 M6 ÜZLETI PARK	TERVEZETT FEJLESZTÉS

Lakó portfólió	KASSÁK RESIDENCE METROPOLITAN GARDEN PARK WEST	ÉPÍTÉS ALATT
----------------	------------------------------------------------------	-----------------

Szálloda portfólió	<i>B&amp;B HOTEL (projekt mgmt)</i>	ÉPÍTÉS ALATT
	WING AIRPORT HOTEL (ÜLLŐI ÚT), VÁGÓHÍD U.	ELŐKÉSZÍTÉS ALATT



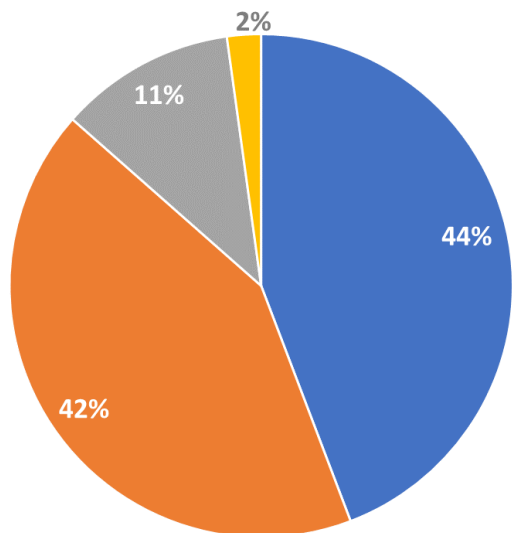


- BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ
- FEJLESZTÉSI PORTFOLIÓ

- IRODA
- IPARI
- KERESKEDELEM
- HOTEL
- LAKÓ

A WING Csoport létrehozása óta, 1999-2018 között összesen bruttó 850.000 m<sup>2</sup> (GLA 590.000 m<sup>2</sup>) felépített terület fejlesztését végezte el, amely a folyamatban lévő fejlesztések befejezésével 1,18 millió m<sup>2</sup>-re nő.

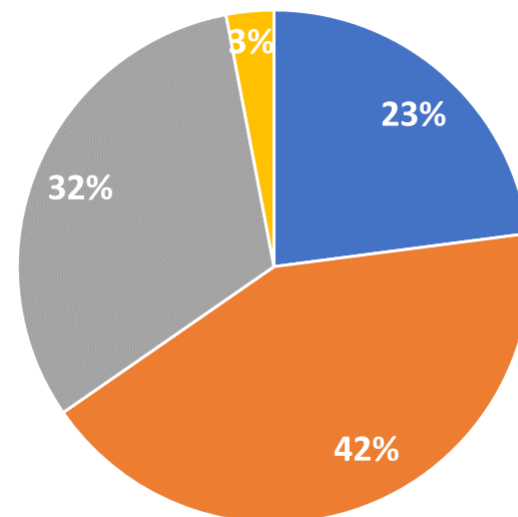
### Befektetési portfólió



■ IRODA ■ IPARI ■ KERESKEDELMI ■ SZÁLLODA

A BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ  
TELJES BÉRBEADHATÓ TERÜLETE  
JELENLEG:  
494 000 m<sup>2</sup>

### Fejlesztési portfólió



■ IRODA ■ IPARI ■ LAKÓ ■ SZÁLLODA

A TELJES FEJLESZTÉSI PROGRAM  
MEGVALÓSÍTÁSÁVAL LÉTREHOZHATÓ ÚJ  
BÉRBEADHATÓ/ÉRTÉKESÍTHETŐ TERÜLET:  
309 000 m<sup>2</sup>

# WING

## F O L Y A M A T B A N L É V Ő F E J L E S Z T É S E K

LIBERTY



EVOSOFT HQ



GIZELLA LOFT



EAST GATE C CSARNOK



B&B HOTEL

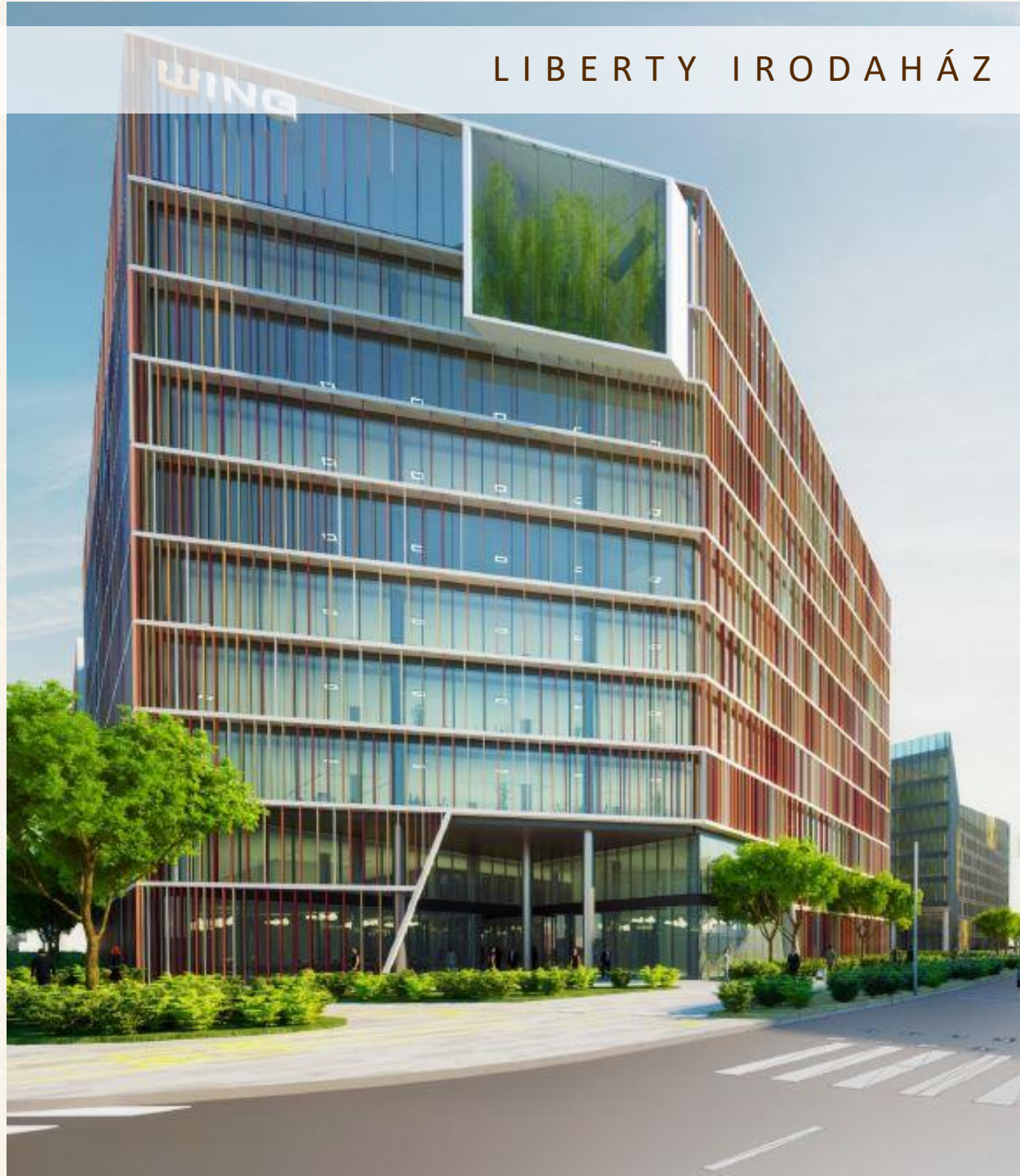


LAKÁSFEJLESZTÉSEK – 3 PROJEKT



FOLYAMATBAN VAN A  
TELEKOM SZÉKHÁZ MELLETTI  
TELEKRÉSZEN TERVEZETT ÚJ  
IRODAHÁZ FEJLESZTÉSE

- 42 000 M2 BÉRBEADHATÓ  
TERÜLET
- ÁTADÁS 2021-BEN



LIBERTY IRODAHÁZ



# EVOSOFT HQ IRODAHÁZ



FOLYAMATBAN VAN AZ ÚJ SIEMENS-EVOSOFT IRODAHÁZ FEJLESZTÉSE AZ ERICSSON HÁZ MELLETTI TELKEN

- 22 000 M2 BÉRBEADHATÓ TERÜLET
- 520 PARKOLÓHELY

- ÁTADÁS 2021-BEN



FOLYAMATBAN VAN A SIEMENS  
GIZELLA CAMPUS TERÜLETÉN  
LÉVŐ GIZELLA LOFT IRODAHÁZ  
FEJLESZTÉSE

- 8 500 M<sup>2</sup> BÉRBEADHATÓ  
TERÜLET
- ÁTADÁS 2020-BAN





# EAST GATE BUSINESS PARK „C” CSARNOK



FOLYAMATBAN VAN AZ EAST GATE BUSINESS PARK ÚJABB CSARNOKÁNAK FEJLESZTÉSE

- A MEGLÉVŐ 100.000 M<sup>2</sup> BÉRBEADHATÓ TERÜLETTEL RENDELKEZŐ IPARI PARKBAN, TOVÁBBI 18.000 M<sup>2</sup> ÁLL FEJLESZTÉS ALATT
- ÁTADÁS 2019-BEN



AZ ANGYAL IRODAHÁZ  
ÁTALAKÍTÁSÁVAL EGY 3\*-OS  
SZÁLLODA FEJLESZTÉSE ZAJLIK

- 217 SZOBA
- 9 400 M2 BÉRBEADHATÓ TERÜLET
- ÁTADÁS 2020-BAN





- KIVÁLÓ ELHELYEZKEDÉS ÉS INFRASTRUKTÚRA
- 3 ÜTEMBŐL ÁLLÓ FEJLESZTÉS (6 ÉPÜLET, 600 LAKÁS)
- 1. ÜTEMBEN 231 LAKÁS
- 1. ÜTEM TERVEZETT ÁTADÁSA: 2019 Q4
- SMART HOME TECHNOLÓGIA





# METROPOLITAN GARDEN

- STÍLUSOS, FUNKCIONÁLIS, KÖZÖSSÉGI LAKÓPARK
- 1 ÜTEMBŐL ÁLLÓ FEJLESZTÉS 105 LAKÁSSAL
- I. ÜTEM TERVEZETT ÁTADÁSA: 2020 Q3
- SMART HOME TECHNOLÓGIA



- PEZSGŐ VÁROSI LAKÁSOK
- 3 ÜTEMBŐL ÁLLÓ FEJLESZTÉS  
(3 ÉPÜLET, 700 LAKÁS)
- I. ÜTEMBEN 229 LAKÁS
- I. ÜTEM TERVEZETT ÁTADÁSA:  
2021 Q2
- SMART HOME TECHNOLÓGIA

SIEMENS GIZELLA CAMPUS

EURO CENTER ÁTALAKÍTÁS

EAST GATE D, E CSARNOK

M6 ÜZLETI PARK

CITYLOG3 BOJTÁR ÜZLETI PARK

WING AIRPORT HOTEL

VÁGÓHÍD UTCAI HOTEL

LENGYEL INGATLANFEJLESZTŐ CÉGCSOPORT  
VÉTELI LEHETŐSÉGE



## Siemens Gizella Campus Irodaház



20.500 m<sup>2</sup>



Tervezett átadás: 2022



## Euro Center Bevásárlóközpont



42 üzlet



22.600 m<sup>2</sup>



Átalakítás tervezett  
befejezése: 2019



## East Gate

D, E csarnok



26.000 m<sup>2</sup>



Tervezett átadás:  
2022



## M6

üzleti park



12.000 m<sup>2</sup>



Tervezett átadás:  
2024



## Citylog3

Bojtár üzleti park



14.700 m<sup>2</sup>



Tervezett átadás:  
2021



## WING Airport Hotel



187 szoba



5.800 m<sup>2</sup>



Tervezett átadás:  
2020



## Vágóhíd utcai Hotel



170 szoba



5.600 m<sup>2</sup>



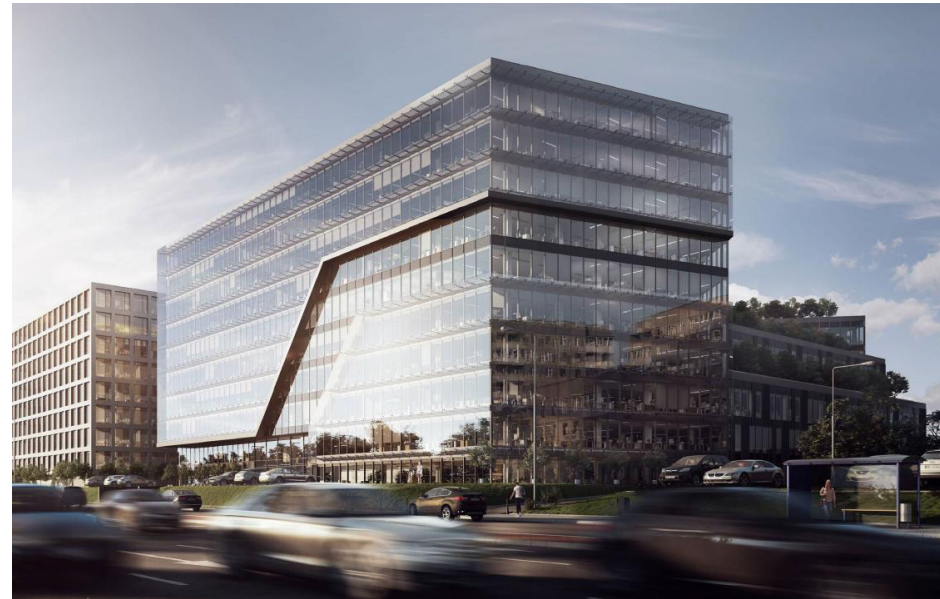
Tervezett átadás:  
2020





## EGY VEZETŐ DÉL-LENGYELORSZÁGI INGATLANFEJLESZTŐ CÉGCSOPORT VÉTELI LEHETŐSÉGE

- IRODA-, ÉS LAKÁSFEJLESZTÉSI ÜZLETÁG(600 MILLIÓ EUR VOLUMEN)
  - 194.500 M2 IRODA FEJLESZTÉS
  - 122.600 M2 ÉRTÉKESÍTHETŐ LAKÁSTERÜLET FEJLESZTÉS
- FŐVÁLLALKOZÓI TEVÉKENYSÉG
- FACILITY ÉS PROPERTY MANAGEMENT TEVÉKENYSÉG



INGATLAN ELADÁSOK TÁMOGATÁSA

BEFEKTETŐI KÖR SZÉLESÍTÉSE

ÉRTÉKPAPÍRPIACON AKTÍV BEFEKTETŐK  
BEVONÁSA AZ INGATLAN ELADÁSOKBA

### Vezérigazgató

Gyáfrás Sándor  
Alapkezelő vezérigazgató

- Közgazdász (BCE)
- 24 év ingatlan szakmai és finanszírozási tapasztalat
- Korábban az Erste Bank üzletág igazgatója, az MNV Zrt főigazgatója



GLADIÁTOR  
BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

ARCADIA  
Befektetési Alapkezelő Zrt.

### III. ÜZLETİ TERV

# CÉLKITŰZÉSEK

Dinamikus növekedés 2018-2021 között

## **Kedvező ingatlanpiaci folyamatok kihasználása**

### **Befektetési portfólió értékének növelése**

Bérleti díjak és a kihasználtság növelése, továbbá a működési hatékonyság javítása

### **Az új fejlesztésekhez szükséges finanszírozás előkészítése**

Kötvényprogram sikeres lebonyolítása a kedvező piaci környezet által támogatott fejlesztési program megvalósítása érdekében

### **Fejlesztési portfólió értékének növelése**

A megkezdett fejlesztések befejezése, az előkészített fejlesztések megkezdése és további fejlesztési programok indítása

### **WING Csoport eredményének maximalizálása**

A portfólió „érett” elemeinek eladása a kedvező befektetői környezet kihasználásával, csökkenő befektetői hozamkörnyezet mellett

# FEJLESZTÉSI PORTFOLIÓ PROGRAMTERVE

Az egyes ingatlanok fejlesztésének, működésének, eladásának ütemezése

Fejlesztési portfólió	2019 H2	2020	2021	2022	2023	2024 H1
IRODA 1	Fejlesztés	Fejlesztés	Fejlesztés	Működés	Működés	Működés
IRODA 2	Fejlesztés	Fejlesztés/Működés	Működés	Működés	Működés	Működés
IRODA 3	Vétel/Előkészítés	Fejlesztés	Fejlesztés/Működés	Működés	Működés	Működés
IRODA 4	Fejlesztés	Fejlesztés	Fejlesztés/Működés	Működés	Működés	Működés
IRODA 5	Vétel/Fejlesztés	Fejlesztés/Működés	Működés	Működés	Működés	Működés
KERESKEDELEM	Fejlesztés	Fejlesztés/Működés	Működés	Működés	Működés	Működés
LAKÁS 1	Fejlesztés/Eladás	Fejlesztés/Eladás	Fejlesztés/Eladás	Fejlesztés/Eladás	Fejlesztés/Eladás	
LAKÁS 2	Fejlesztés/Eladás	Fejlesztés/Eladás				
LAKÁS 3	Fejlesztés/Eladás	Fejlesztés/Eladás	Fejlesztés/Eladás	Fejlesztés/Eladás		
IPARI 1	Fejlesztés	Működés	Működés	Működés	Működés	Működés
IPARI 2	Fejlesztés	Fejlesztés/Működés	Fejlesztés/Működés	Fejlesztés/Működés	Működés	Működés
IPARI 3	Vétel/Előkészítés	Fejlesztés	Fejlesztés/Működés	Fejlesztés/Működés	Fejlesztés/Működés	Fejlesztés/Működés
IPARI 4	Előkészítés	Előkészítés	Előkészítés	Előkészítés	Fejlesztés	Fejlesztés/Működés
IPARI 5	Előkészítés	Fejlesztés	Fejlesztés/Működés	Működés	Működés	Működés
SZÁLLODA 1	Fejlesztés	Fejlesztés	Működés	Működés	Működés	Működés
SZÁLLODA 2	Fejlesztés	Fejlesztés	Működés	Működés	Működés	Működés



## IV. KÖTVÉNYPROGRAM

# KÖTVÉNYPROGRAM

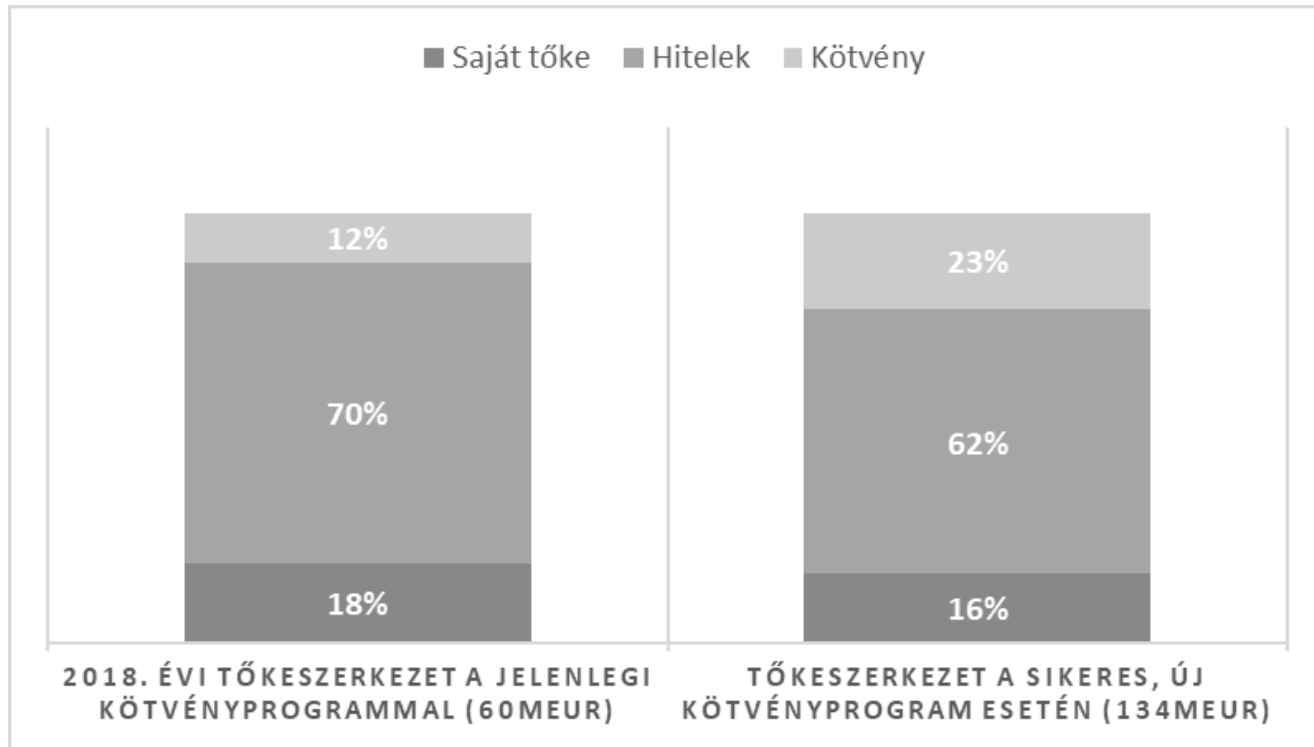
## Fő paraméterek

<b>Kibocsátó:</b>	<b>WINGHOLDING Zrt.</b>
<b>Keretösszeg:</b>	<b>100 millió EUR</b>
<b>Kibocsátás ütemezése:</b>	<b>12 hónapon belül a Kibocsátó döntése szerint</b>
<b>Forgalmazó, fizető bank:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
<b>Kötvények jellege:</b>	<b>Nem alárendelt, fedezet nélküli kötvények</b>
<b>Kötvények típusa:</b>	<b>Névre szóló, dematerializált kötvények</b>
<b>Futamidő:</b>	<b>3 év / 5 év / 10 év</b>
<b>Kamatozás:</b>	<b>Fix/változó kamatozás</b>
<b>Denomináció:</b>	<b>EUR vagy HUF kibocsátói döntés alapján</b>
<b>Kifizetések gyakorisága:</b>	<b>Éves kamatfizetés, tőketörlesztés a futamidő végén egy összegben</b>
<b>Tőzsdei bevezetés:</b>	<b>BÉT bevezetés kibocsátói döntés alapján</b>

*A kötvényprogram vonatkozásában a kibocsátási tájékoztató közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a jelen kereskedelmi kommunikáció megjelenítéséig még nem engedélyezte, a vonatkozó eljárás folyamatban van. A Kibocsátó a nyilvános forgalomba hozatalával kapcsolatosan tájékoztatót a vonatkozó engedély kézbesítését követően, haladéktalanul közzéteszi.*

# TŐKESZERKEZET ALAKULÁSA

## Csoportszintű tőkeszerkezet





- A kötvényprogram megvalósításával a finanszírozási eszközök diverzifikáltsága növelhető, amely még rugalmasabb finanszírozási háttérrel biztosít a növekedési célok eléréséhez.
- A kötvényfinanszírozást a WING Csoport hosszú távon fenn kívánja tartani a forrásszerkezet diverzifikálása és a tőke költségének optimalizálása céljából.

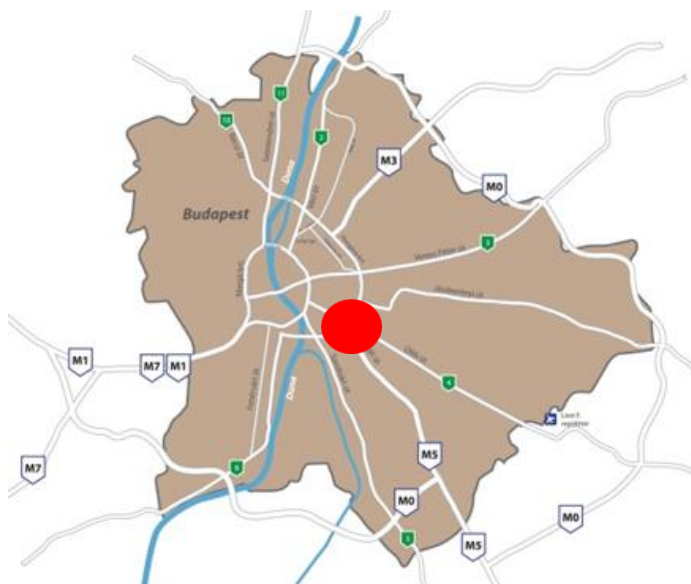


# INGATLAN BEFEKTETÉSEK

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ



Elhelyezkedés	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
Bruttó terület	58.800 m <sup>2</sup>
Fő funkció	iroda
Fő funkció átlag bérleti díja	12,35 €
Kihasználtság	100%
Jelentősebb bérlők	Magyar Telekom
Átadás éve	2018 Q3
Finanszírozó partner	 



## A Magyar Telekom új székháza

### Meghatározó épület

Az új Telekom HQ Magyarország legnagyobb egy épületben megvalósult irodaháza, a legmagasabb színvonalú és leginnovatívabb fejlesztés a magyar ingatlanpiacon

### Tömegközlekedési csomópont mellett helyezkedik el

Azonnali metró-, villamos-, busz-, vasúti és távolsági buszjáratok, kiváló úthálózat Pest és Buda felé, a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 15 perces autóútra fekszik

### Kiemelkedő szolgáltatások

High-tech konferenciatermek, több mint 2000 m<sup>2</sup> belső zöld udvar, exkluzív 2 szintes panoráma fitnessközpont (200 m hosszú tetőtéri futópályával)

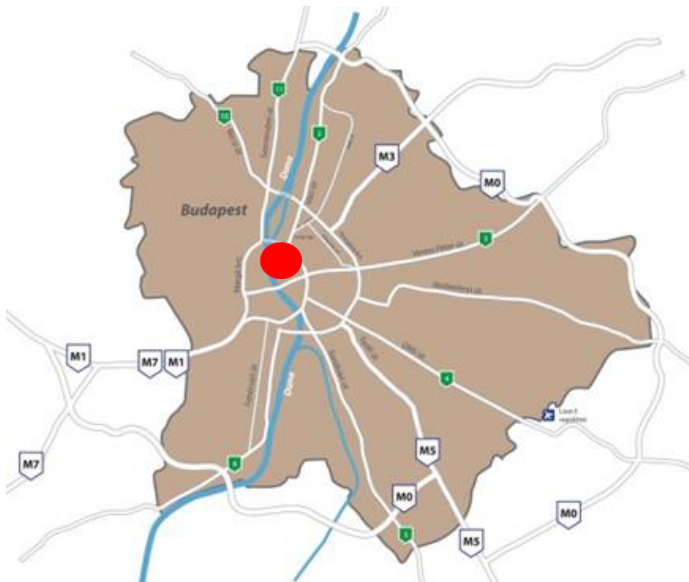
# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ



HONVÉD CENTER



Elhelyezkedés	H-1055 Budapest, Honvéd utca 20.
Bruttó terület	6.600 m <sup>2</sup>
Fő funkció	iroda
Fő funkció átlag bérleti díja	16,7 €
Kihasználtság	100%
Jelentősebb bérlők	Wallis, Nemzeti Befektetési Ügynökség
Felújítás éve	2010
Finanszírozó partner	



A Honvéd Center magas minőségű, elegáns irodákat kínál a belváros szívében, a Parlamenttől pár száz méterre

## 2 ingatlan együttese

A klasszikus épület 1899-ben épült és 2010-ben teljes felújításon esett át, ehhez került hozzáépítésre 2005-ben egy modern, építészeti díjat nyert épület

## Kiváló elhelyezkedés

Két perc séta távolságra a Parlamenttől. Számos pénzügyi és kormányzati szervezet székháza található az épület közelségében

## A mélygarázs

96 férőhely, amely a belvárosban különösen keresett

## Közlekedési kapcsolatok

2 metro, 3 villamos, 6 busz és 2 trolibusz járat az épület közvetlen közelében

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ



MÁRIÁSSY HÁZ



Elhelyezkedés	H-1095 Budapest, Máriássy u. 7.
Bruttó terület	9.700 m <sup>2</sup>
Fő funkció	iroda
Fő funkció átlag bérlleti díja	11,5 €
Kihasználtság	86%
Jelentősebb bérlők	WING, NEO PS, Maxell
Átadás	2006
Finanszírozó partner	



Két épület együttesen: a korábbi Borjúvásárcsarnok felújításával kialakított Loft és egy újjépítésű, modern irodaház

## Egyedi loft enteriőr

Az újjáépített vásárcsarnok napfényes, légies tágas belsőtere hatékony és kellemes munkakörnyezetet teremt

## Kiváló elhelyezkedés

Főutak mentén elhelyezkedő terület, 10 perc autóra a belvárostól és 20 percre a repülőtértől

## Nemzetközi nagyvállalati székházak a vonzáskörzetben

Morgan Stanley, Vodafone, Allianz, Ericsson, KBC Bank

## Szórakozási lehetőségek és zöld parkok gazdag kínálata

Lurdy Bevásárlóközpont, Népliget (Budapest legnagyobb zöld parkja)


**A WING székhelye 2006 óta**



# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

A66



Elhelyezkedés	H-1061 Budapest, Andrassy út 66.
Bruttó terület	3.000 m <sup>2</sup>
Fő funkció	iroda
Fő funkció átlag bérleti díja	11,4 €
Projekt státusz	100 %
Bérlő	Univison (volt Gawker Media)
Legutolsó felújítáa	2015
Finanszírozó partner	 KDB Bank



Az A66 irodaház a Univison magyarországi cégközpontja

## Elhelyezkedés

A történelmi Andrassy úton, exkluzív irodákkal, kulturális, és lakóépületekkel, illetve nagykövetségekkel körülvéve

## Építészeti megoldások

Kortárs, modern egyedi irodabelső, egy századfordulón épült patinás épületben

## Kiváló közlekedési adottságok

Autóval és tömegközlekedéssel is kiváló megközelíthetőségű, az 1-es metró megállója közvetlenül az épület előtt

## Szolgáltatások széles köre

A közelben található exkluzív éttermek, hangulatos kávézók és luxus üzletek kellemes munkakörnyezetet biztosítanak

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ



SKYLIGHT CITY



Elhelyezkedés

H- 1130 Budapest, Róbert Károly  
krt. 54–58.

Bruttó terület

20.200 m<sup>2</sup>

Fő funkció

iroda

Fő funkció átlag  
bérleti díja

11,9 €

Projekt státusz

100 %

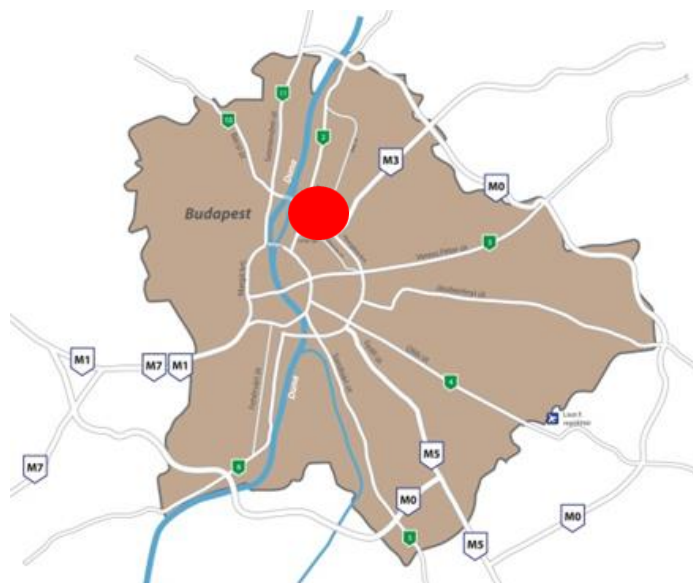
Bérlő

ALZA, Bosch, Magyar Állam

Legutolsó felújítás

2018 Q3

Finanszírozó partner



A Skylight CITY modern, versenyképes árazású irodaterületet kínál a Róbert Károly körúton, a Váci út közvetlen közelében

## Modern és inspiráló kialakítás

Modern, de barátságos irodabelső, oázisszerű, inspiráló és környezettudatos kialakítás

## Hatékony és versenyképesség

Hatékonyan és versenyképes árással jelenik meg a piacon

## Központi elhelyezkedés

A Róbert Károly körút Váci úti szakaszán elhelyezkedő épület


## Rendkívül jó tömegközlekedési kapcsolatok

Pár száz méteren belül elérhető a 3-as metró és az 1-es villamos is

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

TERRA LIGET



Elhelyezkedés	<b>H-2040 Budaörs, Terrapark</b>
Bruttó terület	<b>5.400 m<sup>2</sup></b>
Fő funkció	<b>iroda</b>
Fő funkció átlag bérleti díja	<b>4,15 €</b>
Kihasználtság	<b>6%</b>
Jelentősebb bérlők	<b>Telenor</b>
Felújítás éve	<b>1999</b>
Finanszírozó partner	



**A Terra Liget Irodaház ideális vállalatok székházának a budaörsi Terraparkban**

## **Gyors és könnyű megközelíthetőség**

Az M1 – M7 autópálya kereszteződésénél való elhelyezkedés ideális azon vállalatok számára, amelyeknek fontos az országos lefedettség

## **Terrapark**

Az első valódi külvárosi irodapark magas minőségű, költséghatékony irodamegoldásokat biztosít kellemes zöld környezetben

## **Szolgáltatások széles köre**

Számos étterem, kávézó, továbbá kiskereskedelmi egységek (Tesco, Auchan, IKEA) találhatóak a közvetlen környezetben

## **Mélygarázs**


198 parkolóhely a bérlők számára fenntartva



# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

## SIEMENS GIZELLA CAMPUS



Elhelyezkedés	1143 Budapest, Gizella út 51-57.
Bruttó terület	38.500 m <sup>2</sup>
Fő funkció	iroda
Fő funkció átlag bérleti díja	5,0 €
Kihasználtság	72%
Jelentősebb bérlők	Siemens
Megvásárlás éve	2018
Finanszírozó partner	



A Gizella Office Campus modern, költséghatékony irodaterületet kínál zöld városi környezetben.

### Multifunkcionális épületek

A területen 8 irodaépület helyezkedik el, melyek közül több oktatási és ipari funkcióval is rendelkezik

### Kedvező elhelyezkedés

A Hungária körgyűrű egy nagyobb csomópontjában helyezkedik el, ahol egy új budapesti irodai folyosó van kialakulóban.

### További fejlesztési lehetőség


A terület lehetőséget ad új fejlesztésekre. A vállalat a következő néhány évben három fázisban tervezi a felújítási munkák és fejlesztési projektek megvalósítását. Ezek közül az első a legmagasabb épület felújítása, a komplexum közepén.



# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

INFOPARK D



Elhelyezkedés	1111 Budapest, Gábor Dénes u. 2.
Bruttó terület	18.600 m <sup>2</sup>
Fő funkció	iroda
Fő funkció átlag bérleti díja	11,3 €
Kihasználtság	100%
Jelentősebb bérlők	First-Immo Hungary Kft., IBM Data Storage Systems Kft, DBH, Semcon
Megvásárlás éve	2017
Finanszírozó partner	 HYPO NOE



Infopark D az InfoPark-ban, Budapest vezető innovációs és technológiai irodaparkjában helyezkedik el

## Intézményi minőségű befektetési eszköz


Az Infopark D egy intézményi minőségű irodaépület, amely nyitott, rugalmas és hatékony A osztályú irodaterületet kínál  
**Erős nemzetközi bérlők, meggyőző bérleti szerződés megújítási pályával**

Az Infopark D kivételes minőségű bérlőkkel rendelkezik  
**Kiváló láthatóság és megközelíthetőség**  
Infopark D épületére kiváló rálátás nyílik a Rákóczi-hídról és a Szerémi útról, melyk Dél-Buda fő útvonalai

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

INFOPARK B-C-I



Elhelyezkedés	<b>1111 Budapest, Infopark stny.</b>
Bruttó terület	<b>30.200 m<sup>2</sup></b>
Fő funkció	<b>iroda</b>
Fő funkció átlag bérleti díja	<b>12,7 €</b>
Kihasználtság	<b>46%</b>
Jelentősebb bérlők	<b>Nissan, Pepsi (Szenkirályi), Pöyri Erőterv, E2 Hungary</b>
Megvásárlás éve	<b>2018</b>
Finanszírozó partner	



**Kiváló épületek Közép- és Kelet-Európa első innovációs és technológiai parkjában.**

## **Egyedi környezet**

Az egységes tervezésű, campus stílusú elrendezéssel ellátott Infopark téglá épületei magas színvonalú, parkosított környezetben helyezkednek el, első osztályú irodaterületekkel és korszerű szolgáltatásokkal.

## **Ideális hely**

Közvetlenül a Duna partján, kiváló megközelíthetőséggel

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

## SZERÉMI IRODAHÁZ



Elhelyezkedés	<b>1117 Budapest, Szerémi út 4.</b>
Bruttó terület	<b>12.000 m<sup>2</sup></b>
Fő funkció	<b>iroda</b>
Fő funkció átlag bérleti díja	<b>10,3 €</b>
Kihasználtság	<b>35%</b>
Jelentősebb bérlők	<b>Mérnök Kamara, Magyar Telekom</b>
Megvásárlás éve	<b>2019</b>



### A korábbi Telekom HQ elérhető új bérlők számára

#### Összekapcsolt épületek

A három átjárható épületből álló épületkomplexumot a Magyar Telekom a második legfontosabb irodaházaként használta.

#### Kiváló elhelyezkedés

A komplexum Dél-Budán a 11. kerületben a Szerémi úton található. Könnyű hozzáférés tömegközlekedéssel.

#### Több kiegészítő szolgáltatás


A központi épület tetején a 4. emeleten egy lenyűgöző tetőkert épült, amely mindkét épületből közvetlenül elérhető. Ezen kívül 400 m<sup>2</sup>-es, több szobás, műszakilag felszerelt konferenciaközpont áll rendelkezésre.

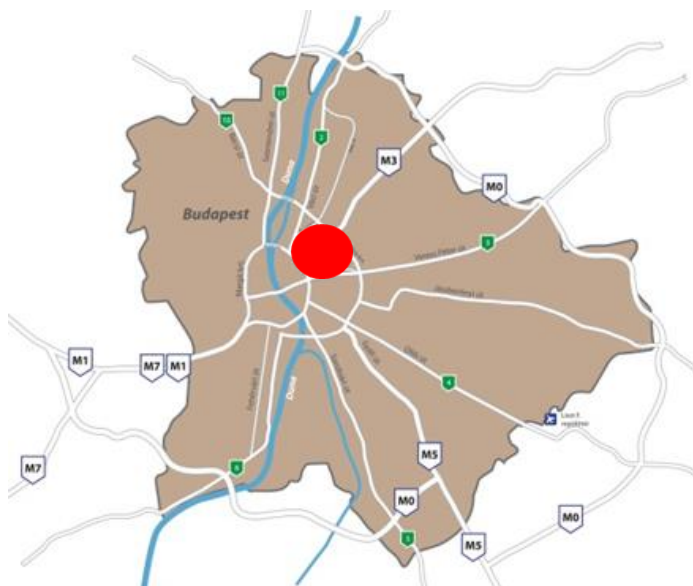


# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

LIGET CENTER



Elhelyezkedés	1068 Budapest, Dózsa György út 84.
Bruttó terület	7.000 m <sup>2</sup>
Fő funkció	iroda
Fő funkció átlag bérleti díja	13 €
Kihasználtság	98%
Jelentősebb bérlők	Heineken, Omnicom Media, DDB Reklámügynökség, Walt Disney Magyarország
Megvásárlás éve	2019
Finanszírozó partner	



Történelmi épület kiváló nemzetközi bérlővel

## Irodaház a Városliget szomszédságában

A Liget Központ 1949-ben épült és a Magyar Szakszervezet korábbi székhelyeként üzemelt. Legutóbb 2004-ben került felújításra.

## Kiváló minőségű irodaterületek

A Liget Központ kiváló minőségű, nyílt iroda területeket kínál a budapesti CBD keleti részén.

## További fejlesztési lehetőség


Az iroda terület mögött egy konferenciaközpontként használt nézőtér helyezkedik el, amelynek területe 3.800 m<sup>2</sup>.



# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

DXC OFFICE BUILDING – SOFIA  
BULMAG OFFICE BUILDING – SOFIA



Elhelyezkedés	Bulgaria, Szófia
Két épület nettó területe	8.000 m <sup>2</sup> és 770 m <sup>2</sup>
Fő funkció	Iroda
Fő funkció átlag bérleti díja	8 €
Kihasználtság	100%
Jelentősebb bérlők	DXC Technology, Bulmag
Megvásárlás éve	----
Finanszírozó partner	 Решения за твоето утре



**A CSC irodaház az első nemzetközi befektetésünk, növekvő üzleti környezetben**

### **Nemzetközi befektetés**

Ez az első nemzetközi irodaház befektetés a WING életében, egy növekvő ingatlanpiacon

### **Kiváló megközelíthetőség**

Szófia főútján találhatóak, 10 percre a városközponttól

### **Bérlők**

Stabil, multinacionális vállalat

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

**EAST GATE**  
BUSINESS PARK

## EAST GATE ÜZLETI PARK



Elhelyezkedés

**Budapest határán, Fóton, az M0-M2-M3 csomópontnál**

Bruttó terület

**Meglévő épületek: 101.000 m<sup>2</sup>  
Fejlesztési lehetőség: 53.000 m<sup>2</sup>**

Fő funkció

**ipari**

Fő funkció átlag  
bérleti díja

**4,5 €**

Kihasználtság

**98%**

Jelentősebb bérlők

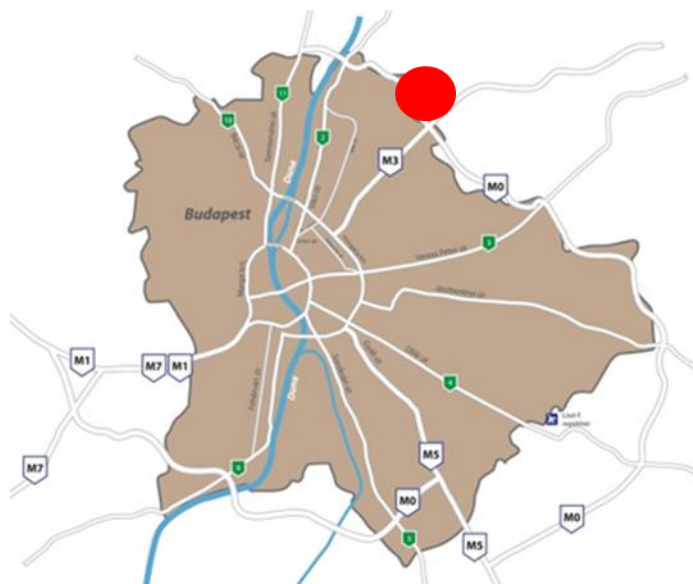
**GE, Philip Morris, Volán, Magyar Posta**

Építés éve

**2006-tól kezdve több fázisban**

Finanszírozó partner

 **UniCredit Bank**



**Az East Gate Üzleti Park a budapesti agglomeráció észak-keleti szektorának legnagyobb modern üzleti parkja**

**Egyedülálló elhelyezkedés**

3 autópálya csomópontjában (M0-M2-M3)

**Üzleti park koncepció**

Logisztikai/termelési célú ipari csarnokok, valamint „A” kategóriás, reprezentatív irodaházak kombinációja

**Kifejezetten hosszú bérleti szerződések**

A legnagyobb bérlők esetében

**Bővítési terület**

A folyamatban lévő 18.000 m<sup>2</sup>-es C csarnok és a további 26.000 m<sup>2</sup>-es fejlesztési potenciállal együtt az összes bruttó terület 144.000 m<sup>2</sup>-re nőhet

**Kiemelkedően erős bérlői mix**

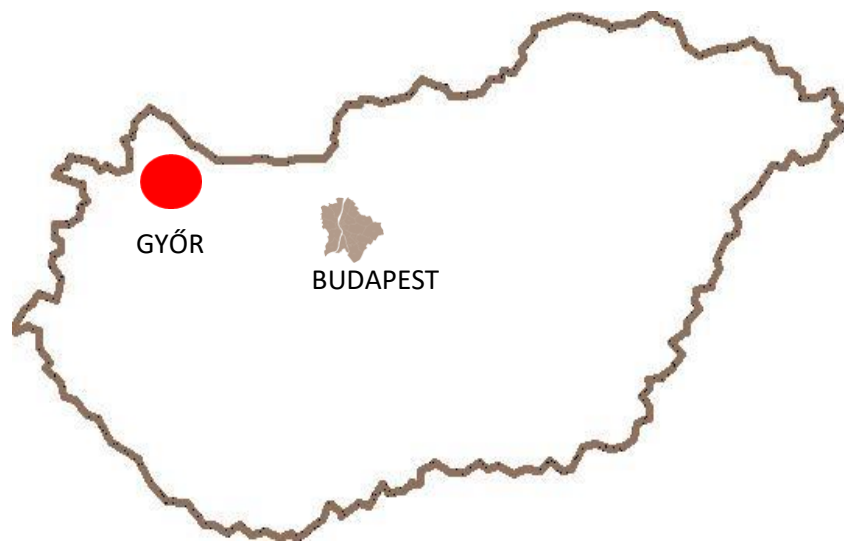
Folyamatosan magas bérbeadottsági arány és bérleti díjak

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIO

## ARRABONA (GRABOPLAST CÉGKÖZPONT)



Elhelyezkedés	H-9700 Győr, Fehérvári út 16.
Bruttó terület	20.300 m <sup>2</sup>
Fő funkció	ipari
Fő funkció átlag bérleti díja	5,3 €
Kihasználtság	70%
Jelentősebb bérlők	Graboplast
Építés éve	2008



### Az épület a Graboplast székházaként funkcionál

#### Graboplast

Több, mint 100 éves múltra visszatekintő magyar cég, a legnagyobb európai PVC padló és parketta gyártó üzem, a Wallis Csoport tagja

#### Győr városa

Az ország egyik legnépesebb városa, Budapesttől 120 km-re. Győrben található az Audi motor- és autógyártó központja

#### Bővítési terület

További 27.000 m<sup>2</sup>-es fejlesztési potenciál, amely ideális kiskereskedelmi és logisztikai igények kielégítésére



# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

## LOGIN BUSINESS PARK



Elhelyezkedés

**H- 1044 Budapest, Váci út 123. és  
Ezred utca 2.**

Kiadható terület

**75.000 m<sup>2</sup>**

Fő funkció

**ipari**

Fő funkció átlag  
bérleti díja

**4,4 €**

Kihasználtság

**86%**

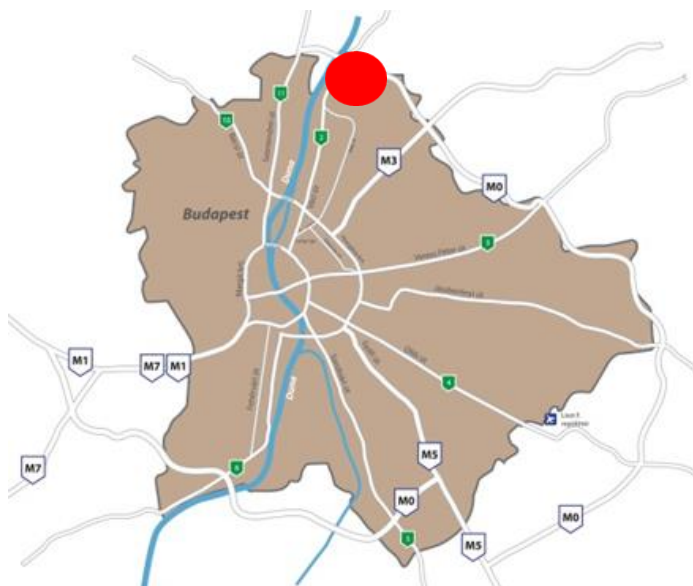
Jelentősebb bérlők

**Scitec Kft, E-Digital**

Megvásárlás éve

**2017**

Finanszírozó partner



**A Login Business Park rendkívül jó elhelyezkedéssel és  
fejlesztési potenciállal rendelkező city-logisztikai park**

### **Kiemelkedő potenciál**

Cél a park továbbfejlesztése és a régió vezető city-logisztikai központjává tétele

### **Rendkívül jó megközelíthetőség**

A Megyeri-híd lábánál, az M0-ás körgyűrű mellett elhelyezkedő logisztikai központ, így rendkívül jó megközelíthetőséggel rendelkezik

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ



AGRIA PARK



Elhelyezkedés	H-3300 Eger, Törvényház u. 4.
Bruttó terület	22.500 m <sup>2</sup>
Fő funkció	üzlet
Fő funkció átlag bérleti díja	11,1 €
Kihasználtság	93%
Jelentősebb bérlők	Tesco, C&A, New Yorker, Hervis
Átadás	2008
Finanszírozó partner	UniCredit Bank



Az egeri Agria Park az egyetlen modern bevásárlóközpont az egész régióban, nemzetközileg ismert márkákkal

## Eger városa

Történelmi város és a régió kereskedelmi, kulturális és turisztikai központja

## A központ

A régi dohánygyár épületét megőrző, egyebekben teljesen modern építmény

## Kereskedelmi egységek

100 üzlethelység, éttermek és mozi a 2 szintes épületben, 500 férőhelyes mélygarázs


## Stratégiai elhelyezkedés

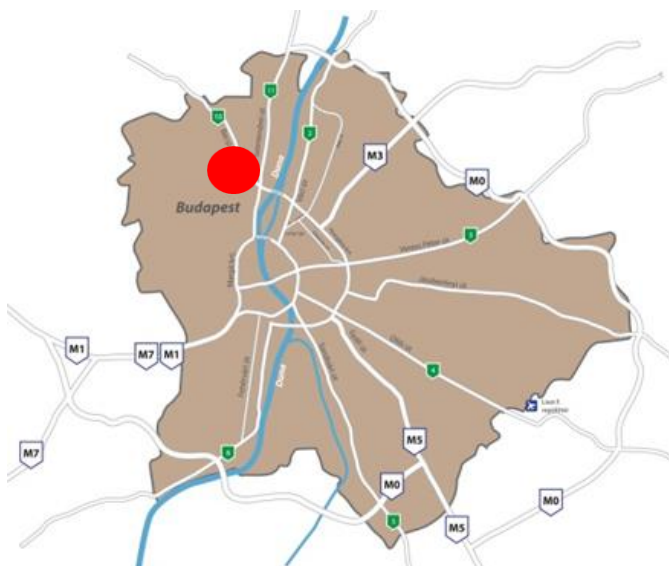
A történelmi városközpontban található, a vonzáskörzetében élők száma 300.000 fő

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

EUROCENTER – ÁTÉPÍTÁS ALATT



Elhelyezkedés	<b>1032 Budapest, Bécsi út 154.</b>
Bruttó terület	<b>22.600 m<sup>2</sup></b>
Fő funkció	<b>üzlet</b>
Fő funkció átlag bérleti díja	<b>12 €</b>
Kihasználtság	<b>99%</b>
Jelentősebb bérlők	<b>Interspar, Euro Center Cinema</b>
Megvásárlás éve	<b>2017</b>
Finanszírozó partner	



**Az Eurocenter bevásárlóközpont stratégiai elhelyezkedéssel rendelkezik, számos átalakítási lehetőséggel**

## **Felújítási, átalakítási lehetőség**

Azonnali (költség- és működés optimalizálás) és középtávú felújítási és átalakítási értéknövelő lehetőség

## **Elhelyezkedés**

Óbudán található lakóövezeti környezetben

## **Megközelíthetőség**

Autóval és tömegközlekedéssel is kiválóan megközelíthető, hiszen Budapest két leghosszabb villamosvonala mentén helyezkedik el

## **Kiskereskedelmi egységek**

42 üzlet, vendéglátó egységek, mozi és 566 parkolóhely - mélygarázs és felszíni parkoló



# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

## FAMILY CENTER



Elhelyezkedés	9700 Szombathely, Varasd u. 1.
Bruttó terület	10.700 m <sup>2</sup>
Fő funkció	üzlet
Fő funkció átlag bérleti díja	11,1 €
Kihasználtság	97%
Jelentősebb bérlők	Media Markt, C&A, Hervis
Megvásárlás éve	2017
Finanszírozó partner	

Bevásárlóközpont, mely vonzza a látogatókat a régióból és Ausztriából is

### Szombathely városa

Szombathely egy közepes méretű város az osztrák határ közelében, Magyarország egyik legrégebbi városa. A közigazgatás, a kereskedelem, a kultúra és a turizmus regionális központja

### Vásárlói kereslet

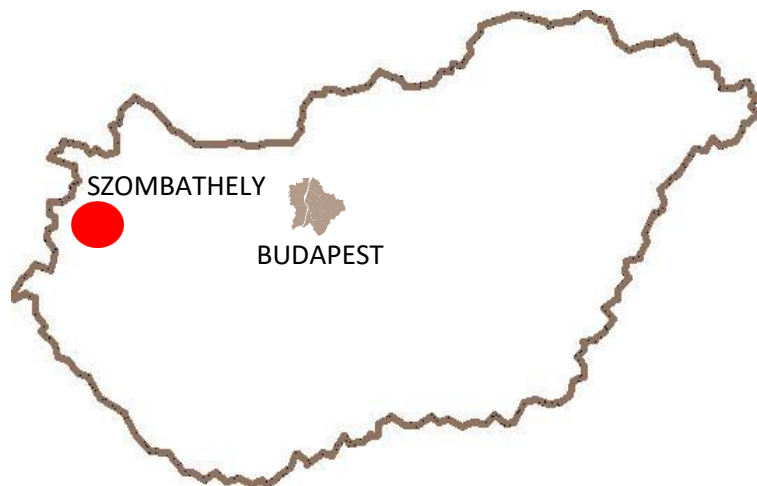
Stabil pozíció a szombathelyi kiskereskedelmi piacon, főként a régióból érkeznek látogatók (260.000 lakos), de osztrák vásárlókat is vonz

### Kiskereskedelmi egységek

30 üzlet, vendéglátó egységek és felszíni parkoló (450 db)

### Elhelyezkedés

A város kereskedelmi központjában található, könnyen megközelíthető autóval és tömegközlekedéssel (buszjáratok)




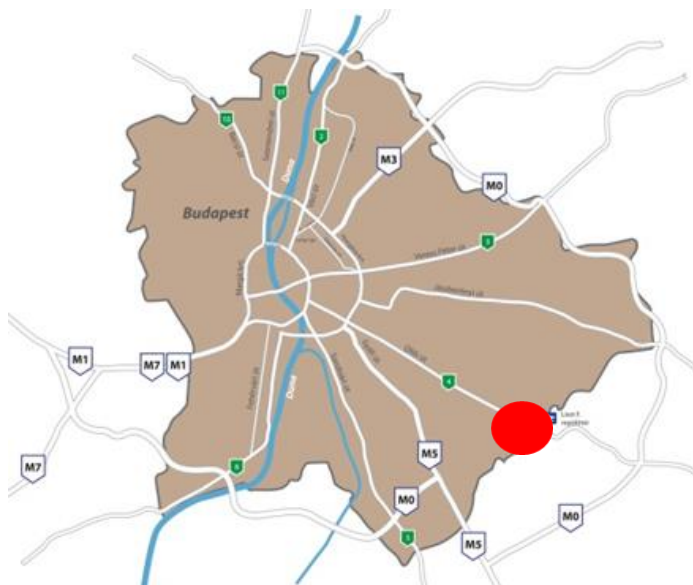
# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ



## BUDAPEST AIRPORT HOTEL



Elhelyezkedés	<b>Budapest Nemzetközi Repülőtér 2-es Terminál</b>
Bruttó terület	<b>10.700 m<sup>2</sup></b>
Szobák száma	<b>145</b>
Funkció	<b>hotel</b>
Átadás	<b>2017 Q4</b>
Finanszírozó partner	 <b>e x i m</b>



**A Budapest Airport Hotel az egyetlen teljes körű szolgáltatást nyújtó repülőtér szálloda vezető nemzetközi márkával**

### **A szálloda**

Nemzetközi repülőtér / konferencia szálloda 145 szobával, 200 férőhelyes konferenciaközponttal, 180 férőhelyes étteremmel és bárral, valamint wellness szolgáltatásokkal

### **Az üzemeltető cég**

A szállodát az Accor üzemelteti az Ibis Styles márkanév alatt

### **A repülőtér**

Az állandóan növekvő utasforgalom végett a budapesti repülőtér a közép-kelet-európai régió egyik legmeghatározóbb nemzetközi repülőtere, ahol ez idáig repülőtéri szálloda nem üzemelt

# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ



Elhelyezkedés	8000 Székesfehérvár, Ligetsor 50A
Bruttó terület	4.800 m <sup>2</sup>
Szobák száma	86
Funkció	hotel
Átadás	2015
Finanszírozó partner	



## Modern stílusú 4\*-os szálloda tóparti környezetben

### A szálloda

Székesfehérvár központjában található a szálloda, egyedi, tóparti környezetben, 86 szobával, konferenciaközponttal, fitness és szauna szolgáltatással

### Az üzemeltető cég

A szállodát az Accent Hotels üzemelteti Best Western Plus márkanév alatt

### Székesfehérvár városa

A város Budapest és a Balaton között félúton fekszik, a Közép-Dunántúl régió központja. A Velencei-tó 10 km-re található a várostól.

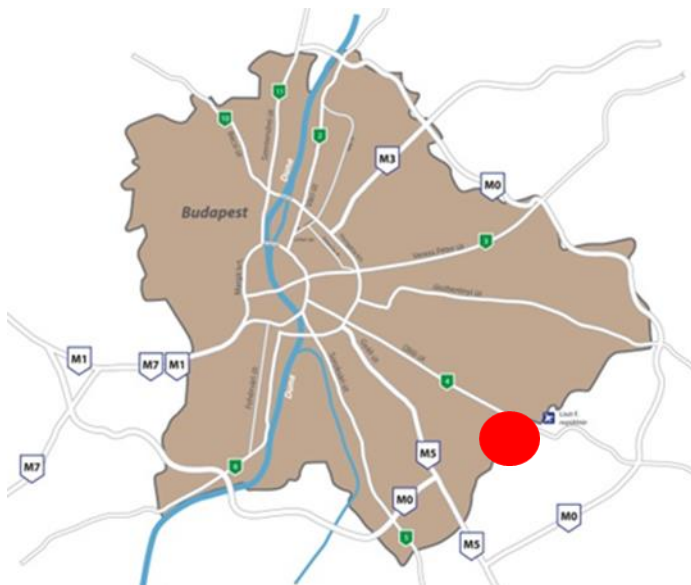


# BEFEKTETÉSI PORTFOLIÓ

## WIZZ AIR TRAINING CENTER



Elhelyezkedés	5 percre a Budapest Nemzetközi Repülőtértől
Bruttó terület	3.800 m <sup>2</sup>
Funkció	training központ
Bérlő	Wizz Air
Átadás	2018 Q4



A közép- és kelet-európai régió legnagyobb diszkont légitársaságának új képzési központja

### Európa legmodernebb kiképzési központja

A központ két élethű, mozgásra is képes CAE 7000XR Series szimulátorral van felszerelve, amelyek egy az egyben az Airbus A320 pilótafülkét másolják. Helyet kapott továbbá egy tűzoltási kiképző részleg, valamint egy ultramodern utaskabin vészhelyzeti eljárás oktatására szolgáló berendezés is, így a pilóták mellett, az utaskísérők képzése is megoldott.

### Naponta akár 300 kadét egyidejű oktatása lehetséges

A képzési központban tantermi oktatás, repülés szimuláció valamint kabin kiképzés is az oktatási paletta részét képezi. Az alapkiképzésen felül rendszeresen ismétlő földi tréningen is részt vesznek a pilóták, valamint típusjogosítást is szerezhetnek.