

2021. április 26. napján kelt, 2024. szeptember 23. napján első alkalommal és 2025. október 13. napján második alkalommal módosított

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

2026. április 2. napján elfogadott harmadik számú egységes szerkezetű módosítása a

WELLIS MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

által 2021. február 26. napján 198 darab, 9.900.000.000 Ft össznévértékű, Wellis 2031 Kötvény elnevezésű HU0000360250 ISIN számú, az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott kötvényekhez kapcsolódóan



Forgalmazó és Fizető Bank: Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

FIGYELMEZTETÉS:

Jelen dokumentum, amely az Információs Dokumentum harmadik egységes szerkezetű módosítása nem minősül a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény 21. § (8) és (9) bekezdésében foglalt információs dokumentum kiegészítésének, tekintettel arra, hogy a Kibocsátó kötvényeivel a kereskedés 2021. május 7. napján már megkezdődött. A dokumentum elkészítésének célja, hogy közzétételével a Kibocsátó eleget tegyen irányadó tájékoztatási kötelezettségeinek, továbbá, hogy az áttekinthetőség elősegítésére egységes szerkezetben mutassa be az Xbond piacműködtetői feladatokat ellátó Budapesti Értéktőzsde által jóváhagyott információs dokumentum szerinti tartalomhoz képest a kötvényeket érintő azon számos és lényeges változtatást, amiben a Kibocsátó, a kötvényesek és egyéb érintettek egymással megállapodtak. Az Xbond piacműködtetői feladatokat ellátó Budapesti Értéktőzsde a dokumentumot nem vizsgálta, annak közzétételéről döntést nem hozott.

A jelen Információs Dokumentum tartalmáért sem a Forgalmazó, sem harmadik személy nem vállal felelősséget a befektetők, illetve bármely egyéb személy felé. Az Információs Dokumentummal kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót terheli felelősség, amelyre tekintettel a Kötvényekbe történő befektetés kiemelten kockázatosnak minősül.

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „Tpt.”) és az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 rendelete (a „Prospektus Rendelet”) alapján tájékoztatónak vagy alaptájékoztatónak. Sem az MNB, sem más felügyeleti

hatóság nem vizsgálta és nem látta el jóváhagyásával a jelen Információs Dokumentumot, továbbá a Budapesti Értéktőzsde (a „BÉT”), mint piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során nem vizsgálta az abban foglalt információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét, amelyek tekintetében kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Tekintettel arra, hogy a Kötvények az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján kerültek forgalomba, valamint a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely egyértelművé teszi, hogy az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok – amely esetek körébe a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti esetek is tartoznak – egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, a Kötvények nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak minősülnek.

ELŐZMÉNYEK

A **Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezés: Wellis Magyarország Zrt.; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048882; adószám: 25584864-2-44) („**Kibocsátó**”) mint Kibocsátó által, a Magyar Nemzeti Bank által elindított NKP keretében kibocsátott, összesen 198 darab 9.900.000.000 Ft össznévértékű, névre szóló, dematerializált, Wellis 2031 Kötvény elnevezésű kötvényeknek (a „**Kötvények**”) BÉT által működtetett XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrálása céljából Információs Dokumentumot készített az XBond Általános Üzletszabályzat rendelkezései szerint. A Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044764; adószám: 12853812-2-41) mint piacműködtető az Információs Dokumentumot a 44/XBond/2021. számú 2021. április 12. napján kelt határozattal hagyta jóvá.

A BÉT a 2021. május 5. napján kelt, 48/XBond/2021. számú határozatában jóváhagyta a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi, összesen 198 darab, 50.000.000 forint névértékű kötvényének a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját 2021. május 7. napjának hatályával.

A Kibocsátó a BÉT által jóváhagyott Információs Dokumentumot közzétette a BÉT mint piacműködtető honlapján 2021. április 27. napján, a Magyar Nemzeti Bank, mint Felügyelet honlapján 2021. április 26. napján, valamint a Kibocsátó saját honlapján 2021. április 26. napján.

2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott értékelésében a hitelminősítő a Kibocsátót „B-/Negatív kilátással”, a Kötvényeket „B-” hitelminősítési kategóriába sorolta, amellyel rontotta a Kibocsátó és a Kötvények hitelminősítését.

Az Információs Dokumentum 4.8 (b) (iv) (A) pontja értelmében, amennyiben a Hitelminősítő a Kötvényeket „B” vagy „B-” minősítéssel látja el és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül (2x365 nap) a Kötvények nem kapnak „B+” vagy annál magasabb hitelminősítést, Rendkívüli Visszaváltási Esemény következik be. Ennek alapján amennyiben a Hitelminősítő nem látta volna el a Kötvényeket „B+” vagy annál magasabb hitelminősítéssel legkésőbb 2024. október 19. napjáig, az Információs Dokumentum 4.8.(b) pontjának (iv)(A) alpontja szerinti Rendkívüli Visszaváltási Esemény következett volna be 2024. október 20. napján, amelyre tekintettel a Kötvénytulajdonosok a 2024. szeptember 23. napján hozott kötvénytulajdonosi gyűlési határozatban foglaltak szerint jóváhagyták az Információs Dokumentum első egységes szerkezetű módosítását.

A Hitelminősítő 2025. május 15. napján a Kötvények „B-” minősítését megerősítette, ugyanakkor felülvizsgálati státuszba („*under review for possible downgrade*”) helyezte. Erre tekintettel a Kötvénytulajdonosok a 2025. október 13. napján hozott kötvényesi gyűlési határozatban foglaltak szerint jóváhagyták az Információs Dokumentum második egységes szerkezetű módosítását.

A Hitelminősítő a Kötvények korábbi, 2025. május 15-i minősítését 2025. november 5. napján megerősítette.

A Kötvények Hitelminősítő általi esetleges leminősítésével kapcsolatos Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményeinek előzetes kezelése és a Kötvények leminősítésén alapuló Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményei alóli átmeneti felmentése, valamint a Kötvények alapján 2026. február 26. napján esedékes tőke- átütemezése céljából a Kötvénytulajdonosok a 2026. április 2. napján hozott

kötvényesi gyűlési határozatban foglaltak szerint jóváhagyták az Információs Dokumentum harmadik és jelenleg hatályos egységes szerkezetű módosítását.

ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÁS

Jelen információs dokumentum (az „**Információs Dokumentum**”) a **Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezés: Wellis Magyarország Zrt.; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048882; adószám: 25584864-2-43) mint Kibocsátó által, a Magyar Nemzeti Bank által elindított NKP keretében kibocsátott, összesen 198 darab 9.900.000.000 Ft össznévértékű, névre szóló, dematerializált, Wellis 2031 Kötvény elnevezésű kötvényeknek (a „**Kötvények**”) BÉT által működtetett XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrálása céljából készült, az XBond Általános Üzletszabályzat rendelkezései szerint. A Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044764; adószám: 12853812-2-41) mint piacműködtető a jelen Információs Dokumentumot az 44/XBond/2021. számú 2021. április 12. határozattal hagyta jóvá.

A Kötvények kibocsátásáról a Kibocsátó közgyűlése (a „**Közgyűlés**”), a 2021. január 26. napján meghozott 1/2021. (01.26.) számú határozatával döntött. Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a Prospektus Rendelet alapján tájékoztatónak, alaptájékoztatónak vagy minimum tájékoztatónak.

A Kötvények Magyarországon, nyilvános forgalomba hozatal keretében kerültek kibocsátásra, amely kibocsátás a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a) és (c) pontjai értelmében mentesül a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól. Jelen Információs Dokumentum nem minősül a Tpt. és a Bszt. szerinti befektetési ajánlásnak, befektetési elemzésnek vagy befektetési tanácsadásnak. A jelen Információs Dokumentumban foglaltak nem minősülnek továbbá ajánlattételnek, illetve értékpapír vásárlásra vagy értékesítésre vonatkozó felhívásnak.

A jelen Információs Dokumentumban közölt számok és információk az ezen adatokhoz kapcsolódóan meghatározott időpontra vonatkoznak. Amennyiben az adatokhoz kapcsolódóan nem került időpont meghatározásra, akkor az időbeliség tekintetében az Információs Dokumentum eredeti elfogadásának napja, azaz 2021. április 26. napja az irányadó. A Kibocsátó nem vállal felelősséget a jelen Információs Dokumentum napját követő események Információs Dokumentumban való feltüntetésére, illetve a jelen Információs Dokumentumnak ezúton történő kiegészítésére - ide nem értve a jelen Információs Dokumentum BÉT mint piacműködtető általi jóváhagyása és a Kötvényekkel való kereskedés megkezdése között felmerült azon lényeges tényeket és körülményeket, amelyek a jelen Információs Dokumentum Tpt. 21. § (9) bekezdése szerinti kiegészítését eredményezik -, ezért a jelen Információs Dokumentum napját követően bekövetkezett események pontosságát és helyességét illetően a befektetőknek a Kibocsátóhoz kell fordulnia.

A jelen Információs Dokumentum terjesztése, illetve a Kötvények értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést Magyarországon kívül más olyan országban, ahol az értékesítéshez vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre van szükség, amely a Kötvények értékesítését vagy a jelen Információs Dokumentum terjesztését lehetővé tenné. A Kötvények más országban nem kerültek kibocsátásra.

A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentumot kizárólag magyar nyelven készítette el.

A Kibocsátó a Kötvényeket nem regisztrálta és nem is tervezi regisztrálni más állam vonatkozó jogszabályai alapján, különösen az Amerikai Egyesült Államok Értékpapír- és Tőzsd felügyeleténél (US Securities and Exchange Commission) az 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az „**Amerikai Értékpapírtörvény**”) alapján.

Az Amerikai Értékpapírtörvény 5 cikkelyének vagy más állam alkalmazandó jogszabályának megfelelően, a Kötvényeket nem lehet amerikai állampolgársággal rendelkező személy részére felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve a Kötvényeket nem lehet az Amerikai Egyesült Államok területén felajánlani, értékesíteni, átadni.

A jelen Információs Dokumentumban feltüntetett egyes adatok és mutatók kerekített értékek, ezért egyes, ugyanarra a pénzügyi területre vagy pénzügyi helyzetre vonatkozó pénzügyi mutatók és adatok között a kerekítésből adódó (ideértve a kerekítéssel vagy kerekítés nélkül használt adatokból képzett mutatókat és pénzügyi adatokat) minimális eltérések állhatnak fent.

A kibocsátásra került Kötvényekre vonatkozóan a jelen Információs Dokumentumban meghatározottakon túlmenően nincsen átruházási korlátozás. Amennyiben a jelen Információs Dokumentum átruházási korlátozás alkalmazását írja elő és annak ellenére a Kötvényt átruházzák, úgy a Kötvényrendelet alapján, a korlátozásba ütköző átruházás semmis.

A Kibocsátóval összefüggő előrejelzések és várakozások

A jelen Információs Dokumentum a Kibocsátóval összefüggő, nem-pénzügyi előrejelzéseket és várakozásokat tartalmazhat, ideértve különösen (de nem kizárólagosan) azokat a rendelkezéseket, amelyek „tervez”, „gondol”, „arra számít”, „szándékozik”, „előrebocsát” vagy ezekhez hasonló kifejezéseket használnak. Ezek a kifejezések a Kibocsátó jelenlegi várakozásait tükrözik olyan jövőbeli eseményekre vonatkozóan, amelyek jelentős bizonytalanságot hordoznak magukban. A fentiek vonatkoznak különösen a Kibocsátó terveire, stratégiájára, jövőbeli fejlesztési és üzleti várakozásaira, továbbá a gazdasági és szabályozási környezettel kapcsolatos várakozásaira.

A jelen Információs Dokumentum nem tartalmaz pénzügyi előrejelzést. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a nem-pénzügyi előrejelzések is jelentős kockázatot és bizonytalanságot hordoznak, amelyek közül egyes elemek nem előrejelezhetők vagy számszerűsíthetők. A jövőbeli események és tényleges eredmények jelentősen eltérhetnek a Kibocsátó jelenbeli várakozásaitól. A Kibocsátó nem vállal kötelezettséget bármely jövőbeli várakozás Információs Dokumentum napját követő felülvizsgálatáért illetve kiegészítéséért.

Piaci helyzetre vonatkozó információk és egyéb statisztikák

A jelen Információs Dokumentum számos, a Kibocsátó működési szegmenseire, a piac méretére, a piaci helyzetre és egyéb, az iparágra vonatkozó statisztikát, adatot és egyéb információt tartalmaz a Kibocsátóval összefüggésben. Amennyiben a jelen Információs Dokumentumban másképp nem került feltüntetésre, akkor ezek az adatok a Kibocsátó saját – több forrásból vagy nyilvánosan elérhető adatokból, illetve a Kibocsátónak az értékesítésre és piacra vonatkozó tudására alapozott – vizsgálataiból vagy elemzéseiből származnak.

A Kibocsátó nem vállal felelősséget a jelen Információs Dokumentumba foglalt, külső forrásból származó adatok esetleges pontatlanságaiért és hibáiért. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy piaci adatok és statisztikák sok esetben jelentős bizonytalansággal, spekulációval rendelkeznek és nem feltétlenül tükrözik a valós piaci helyzetet.

A Kibocsátó saját, belső elemzései – bár a Kibocsátó meggyőződése szerint megbízható információkat tartalmaznak – nem kerültek hitelesítésre független forrásból. A Kibocsátó nem vállal felelősséget ezen információk helyességéért, teljességéért és pontosságáért (ideértve különösen a jelen Információs Dokumentum 6.4 pontjában (*A Kibocsátó legfontosabb piacai*) szereplő információkat).

TARTALOMJEGYZÉK

1.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	9
2.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ.....	10
3.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS	10
4.	AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK - KÖTVÉNYFELTÉTELEK.....	22
5.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA.....	38
6.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE.....	46
7.	KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	55
8.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	64
9.	ELJÁRÁSOK.....	65
10.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	65
11.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	65
12.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	65
13.	EGYÉB KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	66
14.	NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAMHOZ KAPCSOLÓDÓ VÁLLALÁSOK	66
1.	SZÁMÚ MELLÉKLET A KIBOCSÁTÓ 2019. ÉVI EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓJA	68
2.	SZÁMÚ MELLÉKLET SZERVEZETI ÁBRA	96
3.	SZÁMÚ MELLÉKLET DEFINÍCIÓS JEGYZÉK.....	100
4.	SZÁMÚ MELLÉKLET GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT	105
5.	SZÁMÚ MELLÉKLET GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉSE ..	106
6.	SZÁMÚ MELLÉKLET KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	107

1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

Alulírott, **Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048882; a „**Kibocsátó**”; képviseli: Czafik Zsolt, vezérigazgató) az alábbi nyilatkozatot teszi.

A jelen Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a Kibocsátó lehető legjobb tudása szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélésére szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátót a jelen Információs Dokumentum közzétételétől számított öt (5) évig terheli a felelősség a jelen nyilatkozatban vállaltak tekintetében, amely felelősség a Kibocsátó által érvényesen nem korlátozható vagy zárható ki.

Budapest, 2021. április 26.

Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Czafik Zsolt

vezérigazgató

2. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ

A pénzügyi információk által lefedett időszak könyvvizsgálója

A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentumhoz csatolt, 2019. évi általános üzleti évet záró egyedi beszámolóját, illetve a jelen Információs Dokumentum 12. fejezetébe (*Megtekinthető Dokumentumok*) hivatkozással beépített, 2018. évi általános üzleti évet záró egyedi beszámolóját a PKI Könyvvizsgáló Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2120 Dunakeszi, Fő út 134.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-070675; Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 000622) auditálta.

A könyvvizsgáló megbízatása 2016.08.03. napjától 2020.05.31. napjáig terjedt.

A Kibocsátó könyvvizsgálataért a megbízatással érintett időtartam alatt személyében felelős könyvvizsgáló dr. Baracz Gabriella (nyilvántartási száma: 006145) volt.

A PKI Könyvvizsgáló Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság és dr. Baracz Gabriella a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagjai.

A Kibocsátó új könyvvizsgáló megbízása mellett döntött tevékenységi körének összetettsége és növekedési stratégiája miatt.

A Kibocsátó jelenlegi könyvvizsgálója

A Kibocsátó jelenlegi könyvvizsgálója a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-867785; Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 002387). A Kibocsátó könyvvizsgálataért személyében felelős könyvvizsgáló Gaál Edmond (nyilvántartási száma: 007299).

A könyvvizsgáló megbízatása 2020.06.15 napjától 2023.05.31 napjáig tart.

A BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság és Gaál Edmond a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagjai.

3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

A kötvényekbe történő befektetés számos olyan kockázatot hordoz magában, amelyek felmerülése jövőbeli, bizonytalan események bekövetkezésétől függ.

A kötvényekbe történő befektetés előtt a befektetőnek saját befektetési magatartása, gazdasági helyzete, illetve kockázattűrő képessége alapján kell felmérnie a befektetés kockázati tényezőit és a jelen Információs Dokumentumban szereplő összes további információt. A jelen Információs Dokumentum jelen 3. fejezetében (*Kockázati tényezők és kockázatkezelés*) kerültek bemutatásra azok a kockázati tényezők, amelyeket a Kibocsátó lényegesnek tart a Kötvénybe történő befektetés szempontjából. Az itt felsorolt kockázatok azonban nem tekinthetők az összes lehetséges kockázat teljes és átfogó bemutatásának. Felmerülhetnek olyan egyéb kockázatok is, amelyek jelenleg még nem ismertek a Kibocsátó előtt vagy, amelyeket jelenleg nem tekint lényegesnek.

Az alábbiakban bemutatott kockázatok felmerülése jelentős hatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére, működésére, pénzügyi-, vagyoni-, jövedelmi helyzetére vagy kilátásaira.

3.1 **A piacra és az iparágra jellemző kockázatok**

Makrogazdasági tényezők

A Kibocsátó tevékenysége és eredményessége kitett Magyarországra, stratégiai célországai, és a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, a magyar országkockázat, az infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Kibocsátó egyes tevékenységeinek jövedelmezőségére.

Gazdaságpolitikai kockázat

A magyarországi és regionális politikai helyzetet érintő esetleges kedvezőtlen változások a Kibocsátó működésére és eredményességére negatív hatást gyakorolhatnak.

A COVID-19 vírus várható hatása

A koronavírus-járvány a gazdasági élet összes szereplőjére is komplex (elsősorban negatív), ma még nehezen számszerűsíthető hatást gyakorol. Veszélyt jelent a Kibocsátó és a partnerek munkatársai és dolgozói egészségére. Nem zárható ki, hogy a COVID-19 vírus és az azzal kapcsolatos intézkedések miatt a jövőben a gyártás és az értékesítés lelassul, a költségek emelkednek, a vevők nem vagy késedelmesen teljesítenek, a finanszírozás nehézségekbe ütközik.

Ugyanakkor a jelen Információs Dokumentum időpontjáig a COVID-19 járványhelyzet miatt bevezetett különböző korlátozó intézkedések a Kibocsátó működésére és bevételeire nem gyakoroltak érdemben kedvezőtlen hatást, mi több a Kibocsátó tekintetében a termékek iránti kereslet, illetve a megrendelések száma kimutathatóan növekedett a COVID-19 járvánnyal érintett időszakban.

Munkaerőhiány

A szektorban jelenleg Magyarországon hiány van képzett munkaerőben. A munkaerő hiánya vagy a munkaerőkínálat szűkössége hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Adózási szabályok változásából eredő kockázat

A Kibocsátóra jelen Információs Dokumentum napján vonatkozó adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok változhatnak a jövőben. Az adószabályok gyakran és nagymértékben, Magyarországon akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amely hatással lehet a Kibocsátó árbevételére és eredményességére.

Versenyhelyzet

A masszázsmedence gyártásának és forgalmazásának piacán jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaságok versenyeznek. Az erős verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, akár hatással lehet a Kibocsátó termékeinek árára vagy növelheti a Kibocsátó költségeit, amelyek esetlegesen negatív hatással lehetnek az eredményességére és nyereségességére.

Gyenge minőségű termékek kínálata

A masszázsmedence piacon megjelentek olyan gyártók is, amelyek alacsony minőségű masszázsmedencéket kínálnak olcsó áron. Termékeik olcsó alapanyagokból készülnek, élettartamuk rövid és funkcióik korszerűtlenek, akár egészségügyi problémákat is okozhatnak. Ezen másodrendű termékek iránti kereslet vagy elégedetlen vásárlók élménye kihatással lehet a Kibocsátó árbevételére és eredményességére.

Luxus termékek iránti kereslet

A Kibocsátó árbevételének nagyságrendileg 80%-a masszázsmedence értékesítésből származik, amely luxus terméknek számít. A Kibocsátó termékeivel olyan társadalmi rétegeket céloz, amelyek megfelelő mennyiségű rendelkezésre álló jövedelemmel és helykapacitással rendelkeznek. Amennyiben a makrogazdasági környezet kedvezőtlenre fordul és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme csökken, a luxus termékek iránti kereslet visszaeshet, amely a Kibocsátó árbevételére és eredményességére hatással lehet.

Építőiparral való erős korreláció

Historikusan a masszázsmedence piac erősen korrelál az építőiparral, amely pedig jelentősen kitett a gazdasági változásoknak. Az építőipar kedvezőtlen alakulása a Kibocsátó stratégiai célországokban negatívan hathat a Kibocsátó árbevételére és jövedelmezőségére.

3.2 A Kibocsátóra jellemző kockázatok:

A növekedés kockázata

A Kibocsátó növekedési fázisban van, beruházások, partnerhálózatának bővítése, illetve saját bolthálózatának kiterjesztése révén szeretné piaci részesedését növelni Magyarországon és a stratégiai célországokban. Ez a növekedési stratégia jelentős tőkeáfordítást igényel. A Kibocsátó azonban nem tudja garantálni, hogy a stratégia sikeres lesz. A stratégia sikertelensége káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Beruházásokkal kapcsolatos kockázatok

A Kibocsátó üzleti tervében fontos szerepet játszanak a beruházások. A Kibocsátó a projektek megvalósításának előkészületei során gondos műszaki- gazdaságossági tervezést végez, azonban a külső tényezők okán mégsem zárható ki az egyes projektek megvalósításának időbeli elhúzódnása vagy a tervezettnél magasabb költségszintnél történő megvalósítása, amely negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

Üzemeltetési kockázatok

A Kibocsátó gazdasági teljesítménye függ a termelés megfelelő működésétől. Az eredményes működést befolyásolhatják nem várt karbantartási vagy felújítási költségek; üzemszünet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt; informatikai rendszerek meghibásodása; az üzemeltetési költségek változása; esetleges, a termelés során bekövetkezett hibák. A Kibocsátó az

üzemeltetéssel összefüggő kockázatokat a folyamatok, rendszerek ellenőrzése mellett sem tudja kizárni.

Hatósági kockázat, kulcsfontosságú engedélyek és minősítések

A Kibocsátó tevékenységeinek végzéséhez számos szakhatósági engedélyre van szüksége. A Kibocsátó minden tőle telhetőt elkövet a jogszabályi és hatósági előírásoknak való megfelelés érdekében, de ha a hatóságok nem hosszabbítják meg a tanúsítványokat, minősítéseket és engedélyeket, az jelentősen korlátozhatja a Kibocsátó tevékenységét, amely negatív hatást gyakorolhat eredményességére.

Környezetvédelmi kockázat

A Kibocsátóra vonatkozó környezetvédelmi szabályozásnak esetleg kedvezőtlen változása többletköltségekkel terhelheti a Kibocsátót. A Kibocsátó rendelkezik a szükséges környezetvédelmi engedélyekkel, szabályzatokkal, szakértő személyzetük pedig a tevékenység által megkívánt fokozott gondossággal látja el munkáját, azonban előfordulhat olyan rendkívüli esemény, amely az érintett társaság környezeti kármentesítési kötelezettségét vonhatja maga után vagy bírság kiszabásához, illetve az érintett társasággal szemben követelések polgári peres úton történő érvényesítéséhez vezethet.

Új földrajzi piacokra történő belépés kockázata

A Kibocsátó növekedési stratégiájának része az új piacokra történő belépés, így a célországokban a makrogazdasági, üzleti, szabályozási vagy jogi környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

Finanszírozási kockázat

A Kibocsátó az üzleti működéséhez esetenként bankhiteleket vesz igénybe, amelyeket üzleti modelljének fenntartása érdekében hosszú távon is igényelni fog. A hitelintézeti finanszírozás standard biztosítékai a Kibocsátó jogain, követelésein és vagyontárgyain történő biztosítékalapítás (ideértve többek között a finanszírozó javára alapított jelzálogjogot, óvadékot, vételi vagy elővásárlási jogot, illetve tulajdonjog tárgyát terhelő egyéb biztosítékokat). Fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó egyes, a bankhitelekhez kapcsolódó kötelezettségeinek nem, vagy nem időben tesz eleget és ezáltal a hitel- illetve kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségeit, kovenánsokat megsérti. Ennek következtében hátrányos jogkövetkezmények érhetik a Kibocsátót, ami hatással lehet a Kibocsátó üzleti működésére, vagyoni illetve pénzügyi helyzetére.

A meglévő bankhitelszerződések lejáratakor kockázatnak minősülhet, hogy a Kibocsátó nem, vagy nem teljes összegben, vagy hátrányosabb feltételrendszer mellett lesz csak képes refinanszírozni a fennálló hiteleit. Ebben az esetben az is előfordulhat, hogy a Kibocsátónak változtatnia kell a növekedési stratégiáján.

Vevőkockázat

A Kibocsátó diverzifikált vevőstruktúrával rendelkezik, de egy jelentősebb partner elvesztése kockázatot jelenthet. Ezen túl a Kibocsátó kitett a vevői nemfizetéséből származó kockázatnak is.

Amennyiben a Kibocsátó valamelyik jelentősebbnek minősülő vevője, illetve jelentős számú vevője nem vagy késedelmesen teljesíti a Kibocsátó felé a fizetési kötelezettségét az a Kibocsátó számára veszteséget okozhat.

Alapanyagárak elmozdulásának kockázata

A Kibocsátó alapanyagköltsége a költségszerkezetének nagy hányadát jelenti, így az alapanyagárban végbemenő enyhe drágulás is érdemi hatást gyakorolhat az eredményességre.

Devizaárfolyamok változásának kockázata

A Kibocsátó árbevételének és költségeinek jelentős része devizában realizálódik. A különböző devizák egymáshoz viszonyított árfolyammozgása mindig hordoz kockázatot magában. A kedvezőtlen árfolyamváltozás a Kibocsátó által alkalmazott kockázatcsökkentési technikákkal együtt is negatív hatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére és eredményességére.

Szállítói kockázat

A Kibocsátó diverzifikált szállítói struktúrával rendelkezik, de egy jelentősebb partner elvesztése kockázatot jelenthet, amely negatívan hathat a Kibocsátó eredményességére.

Szállítási költségekhez kapcsolódó kockázat

A Kibocsátó tevékenységei folytatása során jelentős mértékben támaszkodik, közúti, légi, illetve vasúton és vízen történő fuvarozásra. A szállítási költségek növekedése negatívan hathat a Kibocsátó eredményességére.

Az ügyvezetés legfontosabb tagjainak elvesztése

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

Tulajdonosi kontroll megváltozása

A Kibocsátó tulajdonosai közvetlenül is fontos szerepet töltenek be a gazdálkodás stratégiai és napi irányításában, ezért amennyiben ezt a szerepüket a továbbiakban nem kívánják, vagy tudják ellátni, akkor előre nem látható változások következhetnek be a Kibocsátó üzletmenetében.

Perek és hatósági eljárások

Bár a Kibocsátó jelenleg nem fél olyan jogi eljárásban, amely lényeges negatív hatással lehet a pénzügyi helyzetére, a Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy bármilyen, a jövőben esetlegesen megindításra kerülő jogi eljárás eredménye ne lehetne negatív hatással a Kibocsátó pénzügyi helyzetére.

Számviteli elvek változásának kockázata

A számviteli szabályok és standardok változásai jelentősen befolyásolhatják, hogy a Kibocsátó miként jeleníti meg pénzügyi helyzetét és működési eredményét, illetve a korábbi pénzügyi információk összehasonlíthatatlanságát eredményezheti. Ezen változások nehezen megjósolhatók,

ugyanakkor jelentős hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó számviteli nyilvántartására és beszámoló készítési kötelezettségére.

3.3 **A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok**

Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar és uniós jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum napját követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket szigorú jogszabályi és egyéb belső előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

Nemteljesítés kockázata

Előfordulhat, hogy a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit. A 4. fejezetben (*Kötvényfeltételek*) meghatározott feltételek megsértése esetén idő előtti visszaváltási esemény következik be és a Kötvénytulajdonosok Kötvény alapján fennálló követelése az eredeti Lejárati Nap előtt lejárttá válnak a 4. fejezetben (*Kötvényfeltételek*) meghatározottak szerint. Ebben az esetben nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kibocsátó a Kötvény alapján fennálló követeléseket teljes egészében ki tudja elégíteni.

Inflációs kockázat

Az infláció, mint a pénz vásárlóerejének csökkenése is hatást gyakorol az értékpapírok hozamaira. A befektetők által - a kötvényekre tekintettel - elért reálhozamot csökkenti az infláció mértéke, ezért minél magasabb az infláció annál alacsonyabb reálhozamot érhetnek el a befektetők értékpapír befektetéseik révén. Amennyiben az infláció növekedése következtében az infláció mértéke eléri vagy meghaladja a kötvények nominális hozamát a reálhozam értéke nulla lesz, illetve negatív tartományba fog esni.

Piaci kockázatok a kötvények árfolyamával kapcsolatban

Mint minden értékpapír jelen Kötvény is árfolyamkockázatnak van kitéve. A fix kamatozású kötvények árfolyamának változása az általános piaci kamatkörnyezet változásaival ellentétes irányú. Amikor a piaci kamatok emelkednek a fix kamatozású kötvények árfolyama esni fog, a piaci kamatok csökkenése pedig az árfolyam növekedését vonja maga után. Az árfolyam csökkenésének, illetve növekedésének mértéke a kötvények átlagos hátralévő futamidejének (*duration*), a kötvény kamatának, törlesztésének és az általános piaci kamatkörnyezet

változásának függvénye. Amennyiben tehát egy befektető nem tartja meg lejáratig a Kötvényt, elképzelhető, hogy veszteséget realizál a kamatkörnyezet változása következtében.

Portfólió-összetételi kockázat

Kellő tapasztalattal és szaktudással rendelkező befektetők oly módon állítják össze a befektetési portfóliójukat, hogy a portfólióban található egyes befektetési eszközök jól tudjanak teljesíteni akkor, amikor a portfólióban található más befektetési eszközök gyengébben teljesítenek, illetve ezen befektetési eszközök kockázata jelentősen megnő. Előfordulhat, hogy a Kötvényekbe történő befektetés a befektető portfóliójának hatékonyságát csökkenti azáltal, hogy a befektetési portfólió meglévő elemei és a Kötvények között pozitív korreláció áll fent, ezért együttes hatásait tekintve a portfólió kockázatát növelik.

A kötvényekbe történő befektetés kockázata

Minden befektetőnek saját befektetési magatartása, gazdasági helyzete, illetve kockázattűrő képessége alapján kell felmérnie a kötvényekbe való befektetés kockázatait. A mérlegelés során különösen a következő tényezőket kell figyelembe venni:

- (i) rendelkezik-e a megfelelő szaktudással és tapasztalattal a kötvények-, a kötvényekhez kapcsolódó kockázatok-, illetve a jelen Információs Dokumentumban foglalt információk értékelése szempontjából;
- (ii) rendelkezik-e a megfelelő szaktudással-, illetve a megfelelő analitikai eszközökkel a kötvények értékelésével összefüggésben, különös tekintettel a saját pénzügyi helyzetének felmérésére, illetve a kötvényekbe történő befektetés portfóliójára gyakorolt hatását tekintve;
- (iii) rendelkezik-e megfelelő pénzügyi forrásokkal és likviditással a kötvényekhez kapcsolódó kockázatok kezelése érdekében; és
- (iv) rendelkezik-e megfelelő szaktudással a lehetséges gazdasági változások, azok hatásai, - ideértve különösen, de nem kizárólagosan a piaci kamatok és egyéb faktorok változásának kötvényekre gyakorolt hatásait - illetve a kockázatviselési képességének felmérése szempontjából.

Nem javasolt a kötvényekbe történő befektetés, amennyiben a befektető nem rendelkezik megfelelő szaktudással (saját maga vagy pénzügyi tanácsadói révén) annak megállapítása iránt, hogy a kötvények hogyan fognak teljesíteni változó piaci körülmények és feltételek hatására – ideértve különösen, de nem kizárólagosan a piaci körülmények változásának árfolyamra, hozamra és teljesítésre gyakorolt hatásait - illetve a kötvényekbe történő befektetés milyen hatással lehet a befektető befektetési portfóliójára.

A kereskedés felfüggesztésének kockázata

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok, rendeletek és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelen Információs Dokumentum keltezésékor a Második Könyv, II. fejezet 12. pontja és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket az MNB illetve a BÉT jogosult a Kötvények kereskedésének felfüggesztésére. A felfüggesztés időtartama alatt a

Kötvények eladása és megvásárlása nem lehetséges, ezért egy esetleges felfüggesztés negatív következményekkel jár a Kötvények likviditására nézve. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívüli eladása valószínűleg alacsonyabb áron lehetséges, ezért a kereskedés felfüggesztése a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

Az értékpapírlistáról történő törlés kockázata

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok, rendeletek és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelen Információs Dokumentum napján a Második Könyv, IV. fejezet 13. pontja és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket az MNB illetve a BÉT jogosult a Kötvények értékpapírlistáról való törlésére. Amennyiben a Kötvény az értékpapírlistáról törlésre kerül a befektetők elveszítik az XBond multilaterális kereskedési rendszeren való kereskedés lehetőségét, amely negatív következményekkel jár a Kötvények likviditására nézve. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívüli eladása valószínűleg alacsonyabb áron lehetséges, ezért a kereskedés felfüggesztése a Kötvények árára is negatív hatással lehet.

A piaci árfolyam volatilitásának kockázata

A Kötvények piaci árfolyamára- és a piaci árfolyam ingadozására befolyást gyakorolhatnak többek között a makrogazdasági folyamatok, a Kibocsátó aktuális vagy (el)várt működési eredményei, a Kibocsátó versenytársai által elért eredmények és végrehajtott beruházások, a Kibocsátó piacait érintő gazdasági hatások és jogszabályi változások, a befektetési- és pénzügyi elemzők által készített pénzügyi elemzések és előrejelzések, a Kötvények egy nagyobb mennyiségét érintő tervezett tranzakciók és egyéb befolyásoló tényezők, ideértve a Kibocsátóra és a Kötvényre vonatkozó hitelminősítést és a Kötvények kereskedési helyszínét (forgalom, likviditás, termékek köre stb.) is. A kötvénypiacok általános illikviditására tekintettel a keresleti és kínálati oldalon bekövetkező – akár kisebb - változások jelentősen növelhetik a Kötvény árfolyamának volatilitását. Az elmúlt években a globális pénzügyi piacokon jelentős, a befektetők negatív várakozásai által generált ár és mennyiségi ingadozás volt tapasztalható, ennek megismétlődése negatív hatással lehet a Kötvények piaci árfolyamára, függetlenül a Kibocsátó működési eredményétől, pénzügyi kondícióitól vagy hitelminősítésétől.

OTC-piac hiányának kockázata

A Kötvényekkel kapcsolatos OTC-piac (*'over the counter'*) hiánya a Kötvények piaci áron való eladását jelentősen megnehezíti. Nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kötvények likviditása és kereskedése biztosított az OTC-piacon, illetve hogy ezek aktív és likvid piaca kialakul a jövőben.

A másodlagos piac likviditásának kockázata

Fennáll a kockázata, hogy a Kötvényekkel kapcsolatban nem alakul ki számottevő forgalom a másodlagos piacon, ezért a Kötvények illikvid értékpapírnak fognak minősülni. Az NKP keretében kibocsátott kötvények esetén az értékpapírok másodlagos piacán (ideértve a szabályozott piacot és multilaterális kereskedési rendszert) árjegyző működik közre, aki kétoldali (vételi és eladási) ajánlatokat tesz a Kötvények likviditásának biztosítása érdekében az NKP Terméktájékoztatóban foglaltak szerint. Azonban az árjegyzési tevékenység nem biztosítja, hogy a befektető a tervezett

áron (és hozammal) tudja megvásárolni vagy értékesíteni a Kötvényt és előfordulhat, hogy a Kötvény lejáratig történő tartása szükséges a befektető által elvárt hozam elérése érdekében. Az árjegyző működésével és az árjegyzőre irányadó rendelkezésekkel összefüggésben további információk az NKP Terméktájékoztatóban találhatóak az MNB honlapján.

Hitelminősítési kockázat

A Hitelminősítő a Kibocsátót "BB/Stable", a Kötvényeket "BB-" hitelminősítési kategóriába sorolta, amely hitelminősítés 2021. január 22. napján került közzétételre a Hitelminősítő honlapján. 2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott értékelésében a Hitelminősítő a Kibocsátót "B-/Negatív kilátással", a Kötvényeket "B-" hitelminősítési kategóriába sorolta. Ezt követően a Hitelminősítő 2025. május 15. napján a Kötvények „B-” minősítését megerősítette, ugyanakkor felülvizsgálati státuszba („*under review for possible downgrade*”) helyezte amely minősítést a Hitelminősítő 2025. november 5. napján megerősített. Az NKP keretében kibocsátott Kötvényeknek a lejárat napjáig hitelminősítéssel kell rendelkeznie.

A Kibocsátó pénzügyi mutatóinak romlása esetén a jelenlegi helyzethez hasonlóan előfordulhat a Kibocsátó hitelképességének illetve a Kötvényeknek a Hitelminősítő általi leminősítése. A hitelminősítés romlása következtében a Kötvénytulajdonosok veszteséget realizálhatnak a Kötvényeiken (illetve előfordulhat, hogy a Kötvényeket azok lejáratáig tartaniuk kell az általuk elvárt hozam elérése érdekében) vagy a Kötvények olyan befektetési kategóriába kerülhetnek, amely nem felel meg a Kötvénytulajdonos által alkalmazott befektetési elveknek.

A Hitelminősítés tartós romlása következtében a Kötvényekkel kapcsolatos fizetési kötelezettségek lejáratúvá és esedékessé válnak (lásd a „Rendkívüli Visszaváltási Esemény” cím alatt), így a befektetők veszteséget realizálhatnak a Kötvényeken. A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum 4.8 (b) (iv) (A) pontban meghatározott Rendkívüli Visszaváltási Esemény alól 2028. december 31. napjáig a jelen Információs Dokumentum 4.8 pontja (*Rendkívüli Visszaváltási Események*) (b) (iv) (A) alpontjában foglalt feltételekkel felmentésre került. Továbbá a jelen Információs Dokumentum harmadik egységes szerkezetű módosításával a Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum 4.8 (b) (iv) (B) pontban meghatározott Rendkívüli Visszaváltási Esemény alól 2026. augusztus 24. napjáig a jelen Információs Dokumentum 4.8 pontja (*Rendkívüli Visszaváltási Események*) (b) (iv) (B) alpontjában foglalt feltételekkel felmentésre került. Ennek következtében a Kötvénytulajdonosok ezen felmentés időszaka alatt nem jogosultak a fenti hivatkozott Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezéséhez kapcsolódó jogaik gyakorlására.

Felhívjuk a figyelmet, hogy Hitelminősítő által a Kibocsátóval és a Kötvényekkel összefüggésben kiadott hitelminősítés nem minősül a Kötvények megvásárlására, eladására vagy tartására vonatkozó ajánlásnak, továbbá a hitelminősítés bármikor visszavonható illetve felülvizsgálható a Hitelminősítő által.

Biztosíték és vagyoni biztosítás hiányának kockázata

A Kötvények közvetlen, nem alárendelt, a Garancia fennállása alatt vállalati garanciavállalással és a Kezesség fennállása alatt készfizető kezességvállalással biztosított, azt követően pedig biztosítatlan kötelezettséget keletkeztetnek a Kibocsátó számára, amely *pari passu* rangsorolódik

a Kibocsátó mindenkor egyéb, közvetlen, kizárólag vállalati garanciavállalással és készfizető kezességgel biztosított – illetve a Garancia és a Kezesség megszűnését követően nem biztosított - és nem alárendelt kötvényből származó kötelezettségeivel.

A Kibocsátó a Kötvényekre tekintettel nem nyújt a Kötvénytulajdonosok részére semmilyen biztosítékot eszközein és bevételein. A Garantőrök a Kibocsátó Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségeinek teljesítéséért a 4.11 (*Biztosítékok*) pontban foglaltak szerint feltétlen és visszavonhatatlan vállalati Garanciát nyújtanak a Hitelminősítési Felminősítés Időpontjáig a Kötvénytulajdonosok részére a Garanciavállaló Nyilatkozatban foglalt feltételek szerint. A Kezes a Kibocsátó Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségeinek teljesítéséért a 4.11 (*Biztosítékok*) pontban foglaltak szerint feltétlen és visszavonhatatlan, határozott idejű és korlátozott összegű Kezességet nyújt a Kötvénytulajdonosok részére a Kezességvállalási Nyilatkozatban foglalt feltételek szerint. A biztosítékok korlátozott köréből és határozott idejéből adódóan, amennyiben a Kibocsátó megsérti valamely Kötvényből vagy jelen Információs Dokumentumból eredő kötelezettségét a Kötvénytulajdonosok elveszíthetik a befektetett tőkéjüket vagy veszteséget realizálhatnak a Kötvényeken. 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 teljesítés esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

A Kibocsátó a fennálló illetve jövőben keletkező finanszírozási ügyleteihez biztosítékul adhatja eszközeit, illetve bevételeit. Ennek értelmében, amennyiben a követelések érvényesítésére kerül sor, először a zálogjoggal és egyéb biztosítéki jogokkal rendelkező hitelezőknek (preferált hitelezők) térül meg a követelésük, ezen hitelezők a biztosítékba adott eszközökből illetve bevételekből előre soroltan térülnek. Ilyen esetben nem zárható ki, hogy a fennmaradó vagyontárgyak és a Kibocsátó fennmaradó tőkéje nem lesz elegendő a Kötvénytulajdonosok követeléseinek kielégítésére és a Kötvénytulajdonosok veszteséget realizálnak a Kötvényeiken.

Számviteli megfontolások

Bizonyos adóalanyokra speciális számviteli szabályok és elvek alkalmazandók. Javasoljuk a befektetők részére, hogy a Kötvényekbe történő befektetés előtt egyeztessenek számviteli és adó tanácsadójukkal.

3.4 Kockázatkezelési mechanizmusok

A Kibocsátó tisztában van a jelen Információs Dokumentumban említett kockázatokkal. Az egyes kockázatokhoz kapcsolódó körülményeket figyelemmel követi, folyamatosan elemez és megfelelő belső eljárásokat dolgoz ki azok kezelésére. A Kibocsátó rendszeresen felülvizsgálja és bővíti kockázatkezelési eljárásait.

A Kibocsátó a következő kockázatokat különösen, de nem kizárólag, az alábbiak szerint kezeli:

- (a) Szállítói kockázat: A Kibocsátó diverzifikált szállítói struktúrával rendelkezik és alternatív szállítókkal rendelkezik számos alapanyaghoz, az árakat és minőséget folyamatosan

monitorozza egy keresztfunkcionális szakmai team és alternatív megoldásokat keres a stabil és gazdaságos ellátás érdekében, amennyiben azt szükségesnek ítéli. A Kibocsátó éves előrejelzés alapján köt le termelési kapacitásokat a beszállítóknál a kritikus alapanyagok esetén.

- (b) Vevőkockázat: A vevők egy része a vételár teljes összegét előre fizeti vagy előleget fizet. A Kibocsátó a vevőit folyamatosan monitorozza. A Kibocsátó minden vevő számára saját hitelkeretet határoz meg, mint vállalható kockázat, amit a vevő elveszíthet, amennyiben hátralékban van.
- (c) Munkaerőhiány: A Kibocsátó beruházásához olyan lehetőséget keresett, ahol nemcsak a szükséges kapacitásbővítés, hanem a munkaerő szűkösségének nehézsége is megoldódik. Ennek érdekében a Kibocsátó Ózdon olyan ingatlant vásárolt, amely előzetesen az ABB gyára volt, és bezárása óta jelentős munkaerő szabadult fel.
- (d) Üzemeltetési kockázatok: A gyártásleállás kockázatát a gépek és berendezések folyamatos karbantartása és a szigorú üzemeltetési előírások csökkentik.
- (e) Minőségbiztosítás: A Kibocsátó 50 fős minőségbiztosítási osztállyal rendelkezik, akik a termékek ellenőrzését végzik, illetve a minőségpolitikáért felelősek. A Kibocsátó minden medencéjét a gyártás folyamata során több ponton ellenőrzi és a termék elkészültét követően teljeskörű vízvizsgálatnak veti alá.
- (f) Új piacra lépés kockázata: Az új piacra történő belépés akár 2-3 évig is eltarthat a széleskörű terméktesztelés miatt: a folyamat első lépéseként a Kibocsátó áttekinti a rendelkezésre álló piaci információkat a termékekről és a versenytársakról, hogy megerősítse a termékei iránti helyi keresletet. Ezek eredményei alapján a Kibocsátó stratégiai döntést hoz a piacra lépést illetően. A Kibocsátó a bevezetési dátumhoz közeli időpontban termékbemutatókat szervez partnerei számára, ahol ismertetik a termékek konstrukciós, megjelenési újdonságait, tulajdonságait.
- (g) Versenyhelyzet: A Kibocsátó kínai versenytársai nem rendelkeznek jelentős márkánév reprezentációval és tervező egységgel. A Kibocsátó saját fejlesztésű termékei versenyelőnyt élveznek a kínai termékekkel szemben. A Kibocsátónak minden piacon versenyelőnye a diverzifikált, belépőtől a prémium kategóriáig terjedő termékkínálat és ár-értékarány.
- (h) Árfolyamváltozásból fakadó kockázat: Az árfolyamkockázatot enyhítik a részben euróban és dollárban felmerülő bevételek és kiadások, ezen felül a Kibocsátó szükség esetén deviza fedezeti ügyleteket is köt.
- (i) COVID-19 vírus kockázat: A Kibocsátó prevenciós és operatív tervvel rendelkezik a járvány káros hatásainak mérséklésére. A terv tartalmazza – többek között – a maszkviselésre, a kézfertőtlenítő használatára, a távolságtartásra és az otthonról végzett munkára vonatkozó intézkedéseket, szabályokat.

4. AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK - KÖTVÉNYFELTÉTELEK

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a forintban denominált, névre szóló, a Garancia fennállása alatt vállalati garanciavállalással és a Kezesség fennállása alatt készfizető kezességgel biztosított, azt követően pedig biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: Wellis 2031 Kötvény; ISIN kód: HU0000360250; a „**Kötvények**”) feltételei (a „**Kötvényfeltételek**”). A Kötvények a **Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezés: Wellis Magyarország Zrt.; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048882; adószám: 25584864-2-43) mint kibocsátó (a „**Kibocsátó**”) által kerültek kibocsátásra ún. értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján a Prospektus Rendelet 2. cikk (e) pontja szerinti minősített befektetők részére (amely kibocsátás a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a) és (c) pontjai értelmében mentesült a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól) (a „**Kibocsátás**”). A forgalomba hozatal helye Magyarország.

A Kibocsátó a 2001. évi CXX. a tőkepiacról szóló törvény (a „**Tpt.**”) 7. § (2) bekezdésével és a 9. § (1) bekezdésével összhangban, a Kötvény feltételeit és adatait tartalmazó, értékpapírnak nem minősülő okiratot (az „**Okirat**”) állított ki és helyezte letétbe a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042346; adószám: 10873151-2-44; „**KELER**”). Az Okirat mindaddig a KELER-nél vagy (amennyiben alkalmazandó) annak jogutódjánál marad letétben, ameddig a Kötvénytulajdonosok a Kötvény alapján fennálló valamennyi követelése kielégítésre nem kerül.

Amennyiben a Kibocsátó a jelen Kötvényfeltételek szerint bármely Kötvényt a Lejárat Napját (ahogy az alább meghatározásra került) megelőzően érvénytelenít, úgy az Okirat törlésre kerül, és a még fennálló Kötvények adatait tartalmazó új okirat (az „**Új Okirat**”) kerül előállításra és a KELER-nél letétbe helyezésre annak érdekében, hogy az érvénytelenítés okán a fennálló Kötvények számának változása nyomon követhető legyen. Jelen Kötvényfeltételek a Kötvények és következésképpen az Okirat vagy az Új Okirat (az esetnek megfelelően) részét képezik.

Jelen fejezet az Információs Dokumentum egyéb fejezeteivel és mellékleteivel együtt értelmezendő.

4.1 Típus, Előállítási forma, Kamatozás, Jogosultság, Nyilvántartás és Felhatalmazás

(a) Típus

A Kötvények névre szóló hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, amelyek egy teljes sorozatot képeznek és egy részletben kerültek kibocsátásra a Tpt. 12/B. §, a 285/2001. (XII.26.) a kötvényről szóló kormányrendelet (a „**Kötvényrendelet**”) és a 2013. évi V. a polgári törvénykönyvről szóló törvény (a „**Ptk.**”) rendelkezései alapján.

Az értékpapír-sorozatba tartozó minden egyes Kötvény a Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 45. pontja szerint azonos jogokat és kötelezettségeket testesít meg.

A Kötvények átváltás útján vagy az általuk megtestesített jog gyakorlásával nem adnak jogot valamely más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

(b) Kötvények előállítási formája

A Kötvények dematerializált formában kerültek kibocsátásra. A Kötvényeket nem lehet bemutatóra szóló formában előállítani.

(c) *Kamatozás típusa*

A Kötvények fix kamatozású kötvények.

(d) *Kötvények törlesztése*

A Kötvények résztörlesztéses (ezen belül nem egyenletes törlesztésű) kötvények, amelyek a 4.7 Kötvényfeltételben (*A Kötvények törlesztése - Amortizáció, Visszaváltás, Visszavásárlás*) meghatározottak szerint törlesztendőek.

(e) *A hozam számítása*

Fix kamatozású kötvények forgalomba hozatali hozama az a belső megtérülési ráta, amely mellett a fix kamatozású kötvények után járó kamat és tőke diszkontált értéke megegyezik a bruttó, azaz felhalmozott kamatokkal növelt forgalomba hozatali árral.

(f) *Tulajdonjog*

A Ptk. 6:566.§-a (6) bekezdésének és a Tpt. 138.§-a (2) bekezdésének megfelelően, a „Kötvénytulajdonos”-ra vagy „Kötvénytulajdonosok”-ra történő hivatkozáson bármely Kötvény vonatkozásában – az ellenkező bizonyításáig – azt a személyt vagy személyeket kell érteni, aki(k)nek az értékpapírszámláján a Kötvényeket nyilvántartják (a „**Kötvénytulajdonos**”).

Amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik, a Kötvények bármely tulajdonosát, aki a fenti bekezdéssel összhangban szerezte meg a Kötvényeket a Kötvények teljeskörű tulajdonosának kell tekinteni és akként kell kezelni minden tekintetben (függetlenül attól, hogy a Kötvények alapján teljesítendő fizetések esedékesek vagy sem) és a Kötvény tulajdonosának ily módon történő kezeléséért senki sem vonható felelősségre.

A Tpt. 6.§ (5) bekezdése értelmében a Kötvénytulajdonosok nem kérhetik a Kötvények nyomdai úton előállított kötvényekké történő átalakítását.

(g) *KELER nyilvántartás*

A KELER által vezetett nyilvántartás hiteles nyilvántartásként szolgál azon értékpapírszámlavezetők (az „**Értékpapír-számlavezető**”) azonosítása tekintetében, akiknek a KELER által vezetett értékpapírszámláján Kötvények kerültek jóváírásra, valamint az egyes Értékpapír-számlavezetők által vezetett értékpapírszámlákon jóváírt Kötvények mennyisége vonatkozásában.

(h) *Felhatalmazás*

A Kötvények kibocsátására a Közgyűlés 2021. január 26. napján kelt 1/2021. (01.26.) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján került sor.

4.2 **Névérték, Kibocsátás, Lejárat és Minősítés**

(a) *A Kötvények darabszáma és névértéke*

A Kötvények egy teljes sorozatot képeznek és egy részletben kerültek kibocsátásra, amely sorozat 198 darab Kötvényből áll.

Minden egyes Kötvény 50.000.000 Ft névértékkel (azaz ötvenmillió forint) (a „**Névérték**”) került kibocsátásra.

A Kötvények össznévértéke 9.900.0000.000 Ft (azaz kilencmilliárd-kilencszázmillió forint).

(b) *A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje*

A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye minden esetben: Budapest, Magyarország.

A Kötvények kibocsátására 2021. február 26. napján került sor (a „**Kibocsátás Napja**”).

A Kötvények kibocsátására nyilvános forgalomba hozatal útján, aukciós eljárás keretében került sor.

(c) *Kibocsátási átlagár*

A kötvények 104,3459 %-os átlagos eladási áron kerültek kibocsátásra.

(d) *A Kötvények futamideje*

A Kötvények futamideje 10 (tíz) év, amely a Kibocsátás Napján kezdődött és amely 2031. február 26. napján ér véget (a „**Lejárat Napja**”).

4.3 **A Kötvények Státusza és Sorrendisége**

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, a Garancia fennállása alatt vállalati garanciavállalással és a Kezesség fennállása alatt készfizető kezességvállalással biztosított, azt követően pedig biztosítatlan, feltétel nélküli és nem alárendelt kötelezettségeit testesítik meg.

A Kötvények egymással, a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, közvetlen, kizárólag vállalati garanciavállalással és készfizető kezességgel biztosított, illetve a Garancia és a Kezesség megszűnését követően nem biztosított, és nem alárendelt kötvényből származó kötelezettségeivel legalább azonos, megkülönböztetés nélküli (ún. *pari passu* besorolású) rangsorban állnak, kivéve az esetleges, jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket.

4.4 **Minősítés**

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország; a „Hitelminősítő”) a Kibocsátót 2021. január 22-én „BB-/Stable”, a Kötvényeket „BB-” minősítéssel látta el, amely minősítést 2022. július 21-én még megerősített. Az első minősítés 2021. január 22. napján került közzétételre a Hitelminősítő honlapján. 2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott értékelésében a Hitelminősítő a Kibocsátót „B-/Negatív kilátással”, a Kötvényeket „B-”

hitelminősítési kategóriába sorolta. Ezt követően a Hitelminősítő 2025. május 15. napján a Kibocsátót „CCC” minősítéssel látta el, a Kötvények „B-” minősítését megerősítette, és egyidejűleg mindkét minősítést felülvizsgálati státuszba („*under review for possible downgrade*”) helyezte, amely minősítést a Hitelminősítő 2025. november 5. napján megerősített.

A Kötvények futamideje alatt a Hitelminősítő személye a Növekedési Kötvényprogram által támasztott követelményeknek megfelelően változhat.

A Kötvények minősítése azok futamideje alatt évente felülvizsgálatra kerül a Hitelminősítő által. A Kötvények és a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálata a kapcsolódó minősítési (*rating*) jelentésekkel együtt közzétételre kerül a Hitelminősítő és az MNB honlapján, amelyhez a Kibocsátó hozzájárul. Ezzel összefüggésben a Kibocsátó vállalja, hogy a hitelminősítés éves felülvizsgálataihoz szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a Hitelminősítő rendelkezésére fog bocsátani és a minősítések során vele mindenben együttműködik.

4.5 **Átruházhatóság**

A Kötvények a KELER mindenkori szabályzataival és előírásaival összhangban az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírásával ruházhatók át.

A jelen Kötvényfeltételben meghatározottakon túl a Kibocsátó nem korlátozza a Kötvények átruházását.

A KELER mindenkori szabályzatai és előírásai a Kötvényeknek az Értékpapír-számlavezetők érintett értékpapír-számlái közötti átutalásra vonatkozóan meghatározhatnak korlátozásokat és olyan időszakokat, amelyek a Kötvénytulajdonosokra alkalmazandók és kötelezőek.

A Kötvények tekintetében kicserélésre, átváltoztatásra vonatkozó- vagy elővásárlási jog nem gyakorolható.

4.6 **Kamat**

(a) *Kamat*

Minden egyes Kötvény kamata a következő:

- (i) évi 3% (azaz három százalék) a Kibocsátás Napjától kezdődően 2024. szeptember 22. napjáig,
- (ii) évi 3,5% (azaz három egész öt tized százalék) 2024. szeptember 23. napjától kezdődően a Hitelminősítői Felminősítés alapjául szolgáló hitelminősítés Kibocsátó általi közzétételét követő 4. napig feltéve, hogy Hitelminősítői Felminősítés 2026. január 30-ig bekövetkezik),
- (iii) évi 3% (azaz három százalék) a Hitelminősítői Felminősítés alapjául szolgáló hitelminősítés (feltéve, hogy az 2026. január 30-ig bekövetkezik) Kibocsátó általi közzétételét követő 5. naptól kezdődően,

(a „**Kamat**”), amely utólag, a Kamatfizetési Napokon kerül kifizetésre. A Kötvény a Lejárat Napjára nem fizet kamatot. A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Hitelminősítői Felminősítés

Időpontját követően, a Hitelminősítői Felminősítés alapjául szolgáló hitelminősítés közzétételét követő 3 napon belül erről a Kötvénytulajdonosokat értesíti.

(b) *Kamatfizetési Nap*

A Következő Munkanap Szabály függvényében, minden egyes Kötvény tekintetében az első kamatfizetési nap 2022. február 26. napja, és minden további kamatfizetési nap a Kötvények futamideje alatt az adott naptári év február 26. napja, azzal, hogy az utolsó kamatfizetési nap megegyezik a Lejárat Napjával (2031. február 26.) (a „**Kamatfizetési Nap**”).

(c) *A fizetendő kamat összege*

Minden egyes Kötvény a Kibocsátás Napjától mint kamatszámítási kezdőnaptól (azt is beleértve) a Névértéke után, illetve törlesztést követően az Amortizált Névértéke után, évente, a Kamat mértékével számolva (figyelembe véve a Kamat fenti (a) pont (*Kamat*) változását) kamatozik. Az **Amortizált Névérték** jelenti a Névértéknek a Kibocsátó által az érintett Kamatfizetési Napot megelőzően kifizetett Amortizációs Összegek együttes összegével csökkentett összegét.

A Kötvényfeltételekben a „**Kamatidőszak**” a Kamatfizetési Naptól (azt is beleértve) vagy – az első Kamatidőszak esetén – a Kibocsátás Napjától (azt is beleértve) a soron következő Kamatfizetési Napig (azt nem beleértve) vagy – az utolsó Kamatidőszak esetén – a Lejárat Napig (azt nem beleértve) terjedő időszakot jelenti. A Kötvények kamatát – a 4.8 Kötvényfeltételben (*Rendkívüli Visszaváltási Események*) meghatározott lejárat előtti visszaváltás kivételével - a Kamatidőszakra kell számítani.

„**Kamatbázis**” jelenti a jelen 4.6 Kötvényfeltételnek (*Kamat*) megfelelően számított kamatösszeg tekintetében a Tényleges/Tényleges (ISMA) kamatbázis számítást, ahol a legutóbbi Kamatfizetési Nap óta eltelt napok számát el kell osztani 365-tel (vagy 366-tal, ha az adott Kamatidőszak tartalmazza február 29. napját), és ez a hányados adja meg a Kamatbázis értékét.

(d) *Kamatozás késedelem esetén*

Az egyes Kötvények a Lejárat Napjától, illetve a Rendkívüli Visszaváltási Naptól kezdve nem kamatoznak kivéve, ha a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatfizetést a Kibocsátó késlelteti vagy megtagadja. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamat (a „**Késedelmi Kamat**”) mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

(e) *Kerekítési szabály*

A Kötvényekkel kapcsolatban elvégzendő számítások során minden számításból származó százalékos arány, ha szükséges, a százalékpont negyedik tizedes jegyéig kerül kerekítésre (5-től, nem beleértve a 0,00005%-ot, felfelé kerekítve) és minden forintösszeg, amelynek fizetése esedékessé válik, a forint legközelebbi egységére kerül kerekítésre (félről felfelé kerekítve, kivéve a fél forintot, amely lefelé kerekítendő és 0 forintnak tekintendő). Ebben az esetben az „egység” 1 (egy) forintot jelent.

4.7 A Kötvények törlesztése - Amortizáció, Visszaváltás, Visszavásárlás

(a) Ütemezett amortizáció a Kötvények futamideje alatt és lejáratkori visszaváltás

Hacsak előzőleg nem került visszaváltásra vagy visszavásárlásra és érvénytelenítésre, minden egyes Kötvény az alábbiak szerint amortizálódik a Következő Munkanap Szabály figyelembe vételével:

- (i) 252.526 Ft/Kötvény, mint amortizációs összeg (az „**Amortizációs Összeg**”) esedékes és fizetendő 2026. március 31. napján, 2026. április 30. napján, 2026. május 26. napján és 2026. június 25. napján;
- (ii) 757.576 Ft/Kötvény, mint Amortizációs Összeg esedékes és fizetendő 2026. július 24. napján;
- (iii) 3.232.320 Ft/Kötvény, mint Amortizációs Összeg esedékes és fizetendő 2026. augusztus 24. napján;
- (iv) 5.000.000 Ft/Kötvény, mint Amortizációs Összeg esedékes és fizetendő 2026. szeptember 30. napján, valamint 2027. február 26., 2028. február 26., 2029. február 26. és 2030. február 26. napján; és
- (v) 20.000.000 Ft/Kötvény, mint végső amortizációs összeg (a „**Végső Visszaváltási Összeg**”) esedékes és fizetendő 2031. február 26. napján, amely az utolsó Kamatfizetési Nap és egyben a Lejárat Napja is.

A fentieket nem érintve, bármely Amortizációs Összeg és a Végső Visszaváltási Összeg megfizetésére a 4.9 Kötvényfeltétel (*Kifizetések*) rendelkezései alkalmazandók, különösen de nem kizárólagosan a 4.9 (b) Kötvényfeltétel (*Munkanap szabály*). A Kibocsátó rögzíti, hogy a 2025. október 13. napján második alkalommal módosított Információs Dokumentum szerinti 2026. február 26. napján esedékes Amortizációs Összeg átütemezésre került a fenti (i)-(iii) alatti pontok szerinti ütemezésre, továbbá az jelen Információs Dokumentum 2026. április 2-i aláírását megelőzően a fenti (i) pont alapján 2026. március 31. napján esedékes Amortizációs Összeg 2026. március 31. napján a Kibocsátó által megfizetésre került a Kötvénytulajdonosok részére.

A Tőketörlesztésre Fordítandó Bevont Forrásnak a Kibocsátó bankszámláján való jóváírásának napjától számított három (3) Munkanapon belül a Kibocsátó köteles a Tőketörlesztésre Fordítandó Bevont Forrás összegét a fenti (i)-(iii) pontokban meghatározott még meg nem fizetett Amortizációs Összegek megfizetésére (*esedékesség előtti kötelező tőketörlesztés*) fordítani. Amennyiben a Tőketörlesztésre Fordítandó Bevont Forrás összege nem elegendő a fenti (i)-(iii) pontban meghatározott valamennyi Amortizációs Összeg megfizetésére, úgy a Tőketörlesztésre Fordítandó Bevont Forrás összege a fenti (i)-(iii) pont szerinti Amortizációs Összegeket az esedékesség sorrendjében csökkentik, azzal, hogy a Kibocsátó nem mentesül az Érintett Amortizációs Összegek fennmaradó részére vonatkozó fizetési kötelezettségének a fenti esedékességi időpontokban történő teljesítése alól.

(b) Egyéb visszaváltás

A lejáratkori visszaváltáson túl a Kötvények visszaváltására a 4.8 Kötvényfeltételben (*Rendkívüli Visszaváltási Esemény*) meghatározottak szerint kerülhet sor.

(c) *Visszavásárlás*

A Kibocsátó a Kötvénytulajdonossal történő megállapodás alapján, a megállapodásban meghatározott áron vásárolhat Kötvényeket a nyílt piacon vagy egyéb más módon. A Kibocsátó által megvásárolt Kötvények a Kibocsátó választása szerint megtarthatók, ismét eladhatók vagy érvényteleníthetők.

A Kibocsátó vállalja, hogy az értékpapír-sorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

(d) *Érvénytelenítés*

Valamennyi, a Kibocsátó által visszaváltásra kerülő Kötvény érvénytelenítésre (bevonásra, törlésre) kerül a KELER mindenkor hatályos szabályzatainak és eljárásainak megfelelően. Az így módon érvénytelenített Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem adhatók el újra.

4.8 **Rendkívüli Visszaváltási Esemény**

(a) *Kötvénytulajdonosok értesítése lehetséges fizetési késedelemről és törlesztésekről*

- (i) Amennyiben a Kötvények futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják, vagy akadályozhatják a Kötvények szerinti fizetési kötelezettségek és egyéb kötelezettségvállalások határidőben történő teljesítést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb az érintett körülmény(ek)ről való tudomásszerzést követő 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a késedelemről, annak okáról, az orvoslás, illetve hasonló eset elkerülése céljából tett és tenni szándékozott intézkedésekről, illetve az orvoslás várható időtartamáról.
- (ii) Amennyiben az ERSTE BANK HUNGARY Zrt., a K&H Bank Zrt. és az Eximbank Zrt. mint hitelezők hogy a 21N1253/CJ4754/RUL, KECS-22-0111/1, KECS-22-0033/1 és DD00123000 szerződésszámú hitelszerződések alatti az Információs Dokumentum 4.8 (b) (iv) (A) pontjában foglaltak szerinti hitelszerződés módosításokban meghatározottakhoz amortizációktól eltekintve bármilyen további előtörlesztés történik a Kibocsátó részéről, akkor a Kibocsátónak kötelessége tájékoztatni 10 (tíz) Munkanapon belül közvetlenül írásban, valamennyi Kötvénytulajdonost egyidejűleg a törlesztésről, megjelölve annak időpontját, összegét és jogosultját.

(b) *Rendkívüli Visszaváltási Események*

Amennyiben az alábbi események valamelyike bekövetkezik (a **„Rendkívüli Visszaváltási Események”**, és azok bármelyike a **„Rendkívüli Visszaváltási Esemény”**):

- (i) a Kibocsátó bármely Kötvényre vonatkozó esedékes (A) kamatfizetés vagy tőketörlesztés (ide nem értve a (B) alpontban foglalt tőketörlesztéseket) tekintetében több, mint harminc (30) Munkanapon keresztül vagy (B) a 4.7 Kötvényfeltétel (*A Kötvények törlesztése - Amortizáció, Visszaváltás, Visszavásárlás*) (a) pontja (*Ütemezett amortizáció a Kötvények futamideje alatt és lejáratkori visszaváltás*) (i)-(iii) alpontjaiban felsorolt bármely tőketörlesztés tekintetében több, mint öt (5) Munkanapon keresztül késedelembe esik (*non-payment*);
- (ii) a fizetésképtelenségre vonatkozó mindenkori jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz vagy a Kibocsátó ellen a bíróság jogerősen elrendeli az ilyen eljárás megindítását vagy a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok egyhangú írásbeli hozzájárulása nélkül szerkezetátalakítási eljárást kezdeményez;
- (iii) a Kibocsátó a Kötvényeken kívüli bármely más pénzügyi adósságára tőke- vagy kamatfizetés tekintetében több, mint negyvenöt (45) napon keresztül késedelembe esik (*cross default*). Jelen pont céljára „pénzügyi adósság” jelenti a Kibocsátó által harmadik személy felé fennálló, pénzügyi szolgáltatás igénybevételéből eredő, tőke- vagy kamatfizetéssel járó kötelezettség, ideértve kizárólag az alábbiakat:
 - (A) hitelszerződés vagy kölcsönszerződés alapján fennálló tőketartozás és annak járulékai;
 - (B) kötvény, váltó vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapír alapján fennálló tartozás;
 - (C) pénzügyi lízingből eredő kötelezettségek a vonatkozó számviteli szabályok szerint;
 - (D) bármely származtatott ügylet, amely kamatlábban vagy árfolyamban bekövetkező ingadozás elleni védelem vagy az abból való haszonszerzés céljából jött létre; és
 - (E) kibocsátott bankgarancia, kezesség vagy akkreditív ügylet lehívásából, illetve meg nem fizetéséből eredő tartozás.
- (iv)
 - (A) a Kötvényeket a Hitelminősítő annak minősítése keretében „B” vagy „B-” minősítéssel látja el és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül (2x365 nap) a Kötvények nem kapnak „B+” vagy annál magasabb hitelminősítést, azzal, hogy 2028. december 31. napjáig nem minősül Rendkívüli Visszaváltási Eseménynek a Kötvények „B”, „B-”, „CCC” vagy „CC” minősítése, feltéve, hogy a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok felé 2025. október 15. napjáig igazolja az ERSTE BANK

HUNGARY Zrt., a K&H Bank Zrt. és az Eximbank Zrt. mint hitelezők által kiadott nyilatkozattal, hogy a 21N1253/CJ4754/RUL, KECS-22-0111/1, KECS-22-0033/1 és DD00123000 szerződésszámú hitelszerződések az Információs Dokumentum második egységes szerkezetbe foglalt módosításával egyező hatállyal módosításra kerültek és az azokba foglalt amortizáció átütemezésre került 2028. december 31. napjáig a fent hivatkozott hitelezők által a az Információs Dokumentum második egységes szerkezetű módosítását megelőzően Kötvénytulajdonosok számára tett átütemezési nyilatkozatban foglaltak szerint, azzal, hogy a jelen pont szerinti Rendkívüli Visszaváltási Esemény alóli, 2028. december 31-ig tartó felmentés mindaddig alkalmazandó, amíg Kötvénytulajdonosok egyhangú írásbeli hozzájárulása nélkül a Kibocsátó reorganizációs, szerkezetátalakítási vagy csődeljárást nem kezdeményez;

- (B) a fenti (A) pontban meghatározott Rendkívüli Visszaváltási Esemény alóli felmentés fennállása alatt a Kötvényeket a Hitelminősítő bármikor „CC” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítéssel látja el, vagy a hitelminősítést visszavonja, és legkésőbb a leminősítést követő 3 munkanapon belül, a Kötvények nem kapnak „CC” vagy annál magasabb hitelminősítést azzal, hogy 2026. augusztus 24. napjáig (ezt a napot is beleértve) tartó időszak alatt a „CC” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítés és annak fennállása nem minősül Rendkívüli Visszaváltási Eseménynek a jelen (B) pont alatt (a félreértések elkerülése végett, amennyiben 2026. augusztus 25. napján is fennáll a „CC” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítés, úgy az Rendkívüli Visszaváltási Eseménynek minősül);
 - (C) a Hitelminősítő által 2028. december 31-ig a Kötvények tekintetében adott „B+” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítés 2029. január 1-én fennáll, és a Kötvények három (3) Munkanapon belül nem kapnak „B+” vagy annál kedvezőbb hitelminősítést;
 - (D) a Kötvényeket a Hitelminősítő annak minősítése keretében 2029. január 1-től kezdődően bármikor „B-” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítéssel látja el, vagy a hitelminősítést a Hitelminősítő bármikor visszavonja, és a Kötvények három (3) Munkanapon belül nem kapnak „B-” vagy annál kedvezőbb hitelminősítést.
- (v) ide nem értve a Ptk. öröklési szabályai alapján bekövetkező változást, Czafik Zsolt (születési ideje: 1977. szeptember 21.; anyja neve: Erdélyi Mária) és Czafik Ákos (születési ideje: 1983. június 28.; anyja neve: Erdélyi Mária), illetve a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozóiknak - a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított - a Kibocsátó tekintetében fennálló közvetlen és közvetett befolyása együttesen 50% plusz 1 szavazat alá csökken;
- (vi) a Kibocsátó a 2021. üzleti évet követően (a 2021-es üzleti évet is beleértve) a mindenkori részvényesei (közvetlen tulajdonosai) részére a mindenkor osztalékfizetésre fordítható összegből (ideértve a Kibocsátó osztalékfizetésre fordítható adózott eredményét és eredménytartalékát), a Ptk. 3:185. § (1) bek. szerinti osztalék, illetve a Ptk. 3:186. §-a

szerinti osztalékkelőleg kerül kifizetésre 2023. január 1-t követően azzal, hogy jelen pont szerinti korlátozás nem alkalmazandó

- (A) kizárólag a Kötvénytulajdonosok egyhangú írásbeli hozzájárulásával történő, a 2021-es üzleti évet megelőzően a Kibocsátó által elért üzleti adózott eredményből eredménytartalékba helyezett összegek felhasználására, illetve az abból való kifizetések teljesítésére, és
 - (B) tárgyévben a Kibocsátó adózott eredményének 20%-át meg nem haladó összegű osztalék és/vagy osztalékkelőleg kifizetésére a Hitelezői Felminősítés Időpontjától kezdődően;
- (vii) a Kibocsátó megsérti azon 4.3 Kötvényfeltétel (*A Kötvények Státusza és Sorrendisége*) szerinti kötelezettségvállalását, miszerint a Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, kizárólag vállalati garanciavállalással és készfizető kezességgel biztosított, illetve a Garancia és a Kezesség megszűnését követően nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeivel legalább azonos, megkülönböztetés nélküli (ún. „*pari passu*” besorolású) rangsorban állnak; és
- (viii) a Kibocsátó bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását Biztosítókkal biztosítja, illetve annak biztosítékául olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket, vagy ha az az adott Biztosíték alapításával egyidejűleg vagy azt követően a Kötvények alapján fennálló valamennyi kötelezettség azonos módon és mértékben kerül Biztosítókkal biztosításra (*negative pledge*),
- (ix) a Hitelminősítői Felminősítés Időpontját megelőzően
- (A) a Kibocsátó valamennyi Kötvénytulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül évente összesen 50.000.000 HUF (vagy annak megfelelő más devizanemű) vagy ezt meghaladó összegű kölcsönt nyújt harmadik félnek (beleértve a Kibocsátó leányvállalatait);
 - (B) a Kibocsátó valamennyi Kötvénytulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül évente összesen 50.000.000 HUF (vagy annak megfelelő más devizanemű) vagy ezt meghaladó összegű kölcsönt vagy hitelt vesz fel, vagy lízing formájában finanszírozást vesz igénybe harmadik féltől (beleértve a Kibocsátó leányvállalatait is),
 - (C) a Kibocsátó 60 (hatvan) napon túli lejárt szállítóállományának együttes összege meghaladja a 200.000 EUR összeget, ide nem értve azon követelések összegét, amelyek esetén a Kibocsátó az érintett számlákat peresítette, illetőleg a számlát tartalmazó követelés kézhezvételétől számított 20 napon belül vitatta a csőd eljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény

rendelkezéseinek megfelelően, vagy a tartozása rendezéséhez szükséges egyéb lépéseket megtette (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a megfizetést, az átütemezést és a fizetési haladékokat, valamint az ezekre vonatkozó egyeztetések kezdeményezését);

- (D) a Kibocsátó a Kibocsátó részére ügyvezetést végző személy (beleértve a Kibocsátó mindenkori tulajdonosait is) részére (i) ezen tevékenységéhez kapcsolódóan munkabér jogcímen évente vezető tisztségviselőnként bruttó 100.000.000 HUF összegnél és (ii) ezen tevékenységéhez kapcsolódóan bónusz jogcímen évente összesen és együttesen bruttó 100.000.000 HUF összegnél magasabb összegű kifizetést teljesít a Kötvénytulajdonosok előzetes hozzájárulása nélkül,
- (x) a Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum harmadik egységes szerkezetű módosításának közzétételét követő 45 (negyvenöt) napon belül, de legkésőbb 2026. május 15. napjáig, a Kötvények tekintetében nem tesz közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozatot,
- (xi) a Garantőrök legkésőbb az jelen Információs Dokumentum harmadik egységes szerkezetű módosításának közzétételével egyidejűleg, de legkésőbb 2026. április 12. napjáig nem írják alá az 5. számú melléklet szerinti Garanciavállaló Nyilatkozat megerősítését,
- (xii) a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében, a 4.7 Kötvényfeltétel (a) pontja második bekezdésében foglalt, a Tőketörlesztésre Fordítandó Bevont Forrásnak a Kötvények alatti tőketörlesztésére való felhasználásával több, mint tíz (10) Munkanapon keresztül késedelembe esik,
- (xiii) a Kezes legkésőbb az jelen Információs Dokumentum harmadik egységes szerkezetű módosítása aláírásának napjától számított tíz (10) Munkanapon belül, de legkésőbb 2026. április 20. napjáig nem erősíti meg közokiratban a 6. számú melléklet szerinti Kezességvállalási Nyilatkozatot,

a Kibocsátó köteles haladéktalanul (de legkésőbb 3 Munkanapon belül) a 4.18 Kötvényfeltételben (*Értesítések, a Kötvénytulajdonosok tájékoztatásának módja*) foglaltaknak megfelelően tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Bankot az érintett Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezéséről, valamint a Kötvények visszaváltásának pontos időpontjáról (a **„Rendkívüli Visszaváltási Nap”**), amely nem lehet korábbi, mint a közzététel napja és nem lehet később, mint a közzététel napját követő harmincadik (30.) Munkanap. A felszámolási eljárás kivételével, a Kibocsátó köteles a Kötvények teljes sorozatát visszaváltani a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeget, bármilyen büntető kamat nélkül.

Ha a Rendkívüli Visszaváltási Események bármelyike bekövetkezik, és a Kibocsátó erről nem értesítette a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Bankot, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 30 Munkanappal a visszaváltást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót és a Fizető Bankot. Az ilyen értesítés visszavonhatatlan. Az értesítés kézhezvételét követően a Kibocsátó haladéktalanul tájékoztatja a többi Kötvénytulajdonost a visszaváltás

kezdeményezéséről. A Rendkívüli Visszaváltási Nap ez esetben a Kötvénytulajdonosok első fenti írásbeli értesítésének Kibocsátó általi kézhezvételétől számított 30. Munkanap.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csódeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerint kerül sor.

(c) *Értelmezés*

Jelen Kötvényfeltétel vonatkozásában:

Biztosíték zálogjog (jelzálog), óvadék, illetve bármely más szerződés és megállapodás, amelynek célja a Kibocsátó eszközeinek, a Kibocsátó tulajdonában álló más vagyontárgynak vagy a Kibocsátót megillető bármely jognak a biztosítéku adása, megterhelése.

Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg jelenti egy Kötvény vonatkozásában annak Névértékét csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi Amortizációs Összeggel, és növelve az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap, amelyen kamatfizetés történt és a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakra számított) időarányos kamattal és az esetleges Késedelmi Kamat összegével. A felhalmozódott időarányos kamatok számítására a 4.6 Kötvényfeltétel (c) alpont (*A fizetendő kamat összege*) rendelkezései irányadóak.

Forrásbevonás jelenti (i) a Kibocsátó bármely tulajdonosa által a Kibocsátó rendelkezésére bocsátott bármely pénzügyi forrás, és/vagy (ii) harmadik személy részéről a Kibocsátóban történő tőkebefektetésből a Kibocsátónak nyújtott pénzügyi forrás.

Tőketörlesztésre Fordítandó Bevont Forrás jelenti (A) a Kibocsátó által bármely Forrásbevonás keretében megszerzett pénzeszközöket olyan összegben, amely (i) a Forrásbevonás pénzügyi és jogi zárását követően a Kibocsátó részére véglegesen rendelkezésre áll, (ii) a Kibocsátó számláján jóváírásra került, és (iii) amely felett a Kibocsátó korlátozásmentesen rendelkezni jogosult, azzal, hogy ezen összeg kizárólag olyan mértékben vehető figyelembe, amilyen mértékben az nem képezi jogszabályi vagy szerződésen alapuló kötelezettség alapján harmadik személyek, ideértve különösen bármely hitelező, részére teljesítendő kifizetések tárgyát, illetve az ilyen kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően fennmarad, továbbá (B) azoknak az összegeknek megfelelő pénzügyi összegeket is, amelyek Forrásbevonás keretében harmadik személy részéről a Kibocsátó helyett a Kibocsátó bármely fennálló Pénzügyi Adóssága vagy egyéb fizetési kötelezettsége teljesítéseként vagy részteljesítéseként megfizetésre vagy beszámításra kerültek.

4.9 **Kifizetések**

(a) *Fizetés módja*

A Kötvényekkel kapcsolatos tőke- és kamatkifizetéseket a Kibocsátó nevében a Fizető Bank banki átutalással teljesíti a Kötvénytulajdonosok felé, a Fizető Banki Szerződés rendelkezéseivel összhangban.

A kifizetésekre mindenkor vonatkoznak a kifizetés helyén érvényes pénzügyi, adó és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a KELER és azon szabályozott piac vagy multilaterális kereskedési rendszer szabályai és előírásai, amelyen a Kötvényeket esetlegesen jegyzik.

A Kötvény tekintetében tőke- és kamatkifizetésre banki átutalással a Fizető Bankon keresztül kerül sor a KELER mindenkor hatályos szabályzataival- és előírásaival-, illetve a Fizető Banki Szerződés rendelkezéseivel összhangban, valamint a vonatkozó adózási jogszabályok figyelembevételével, azon Értékpapír-számlavezetők részére, amelyeknek a KELER-nél vezetett értékpapír-számláján az adott esedékességre vonatkozó – a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – Fordulónapon (ahogy az alább meghatározásra került) az üzletzárás időpontjában Kötvények jóváírásra kerültek. A KELER jelenleg hatályos szabályzatai és előírásai értelmében, a Fordulónap az érintett Kamatfizetési Napot közvetlenül két (2) Munkanappal megelőző nap (a "**Fordulónap**"). Kifizetést kizárólag azon személy részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon Kötvénytulajdonosnak minősül.

A Kötvények tekintetében a Kötvényfeltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Kötvénytulajdonosoknak teljesített megfelelő kifizetéseknek kell tekinteni, és a Kibocsátó, valamint a Fizető Bank az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden kötelezettség alól.

(b) *Munkanap szabály*

Amennyiben a Kötvény vonatkozásában teljesítendő bármely kifizetés napja nem Munkanap (ahogy az alább meghatározásra került), a Kötvénytulajdonos a következő Munkanapig nem jogosult az érintett kifizetésre, valamint ezen késedelem tekintetében további kamatra vagy egyéb fizetésre. A Kötvények tekintetében teljesítendő bármely és valamennyi fizetés esetén a Következő Munkanap Szabály alkalmazandó, azaz ha valamely kifizetés napja nem Munkanapra esik, az adott fizetési napon fizetendő tőke- és kamat összege az érintett fizetési napot követő első (1.) Munkanapon esedékes és fizetendő („**Következő Munkanap Szabály**”). A Kötvény tulajdonosát az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg.

Munkanap alatt minden olyan napot kell érteni, amelyen a kereskedelmi bankok (ideértve a Fizető Bankot is) az általános üzletmenet szerint nyitva tartanak Budapesten és amelyen a KELER pénz- és értékpapír átutalásokat hajt végre.

4.10 **Tőzsdei regisztráció**

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvények a Budapesti Értéktőzsde által üzemeltetett XBond multilaterális kereskedési rendszeren kerülnek regisztrálásra a Kibocsátás Napját követő 90 (kilencven) napon belül, és a Kibocsátó a Kötvényeket a Lejárat Napjáig az XBond multilaterális kereskedési rendszerben forgalomban tartja.

4.11 **Biztosítékok**

Arra tekintettel, hogy a Hitelminősítő által 2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott hitelminősítés szerint a Kibocsátó és a Kötvények hitelminősítésében romlás következett be, a Kibocsátó Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségeinek teljesítéséért (ide értve a Kötvényekhez kapcsolódó kamatfizetést, késedelmi kamatfizetést és a tőke visszafizetését) a Garantőrök, azaz a Wellis Deutschland GmbH és a Wellis USA Inc., és a korábbi garantőr, a Wellis Leisure Ltd. a Ptk.6:431. § alapján önálló okiratba foglaltan Garanciát vállaltak a Hitelminősítő Felminősítés Időpontjáig. A Garanciavállaló Nyilatkozatok Garantőrök általi aláírására magánokirati formában került sor az Információs Dokumentum első egységes szerkezetű módosításával

egyidejűleg. A Wellis Leisure Ltd. Garanciavállaló Nyilatkozata az Információs Dokumentum második számú egységes szerkezetű módosítása aláírásának napjával kiengedésre került.

A Hitelminősítői Felminősítés Időpontját követően a Kötvények a Kibocsátó biztosítatlan kötelezettségeit fogják megtestesíteni.

4.12 **A Kötvények Kibocsátásnak Célja**

A Kibocsátó a Kötvényből befolyó összeget beruházás finanszírozására (hozzávetőleg 4,5 milliárd Ft-ot), hitelállományának részleges refinanszírozására (hozzávetőleg 3 milliárd Ft-ot) és – többek között a Kibocsátó által tervezett export tevékenység eredményeként – megnövekedő működő tőke finanszírozására (hozzávetőleg 1,5 milliárd Ft-ot) fordítja.

4.13 **Adózás**

A Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi tőke- és kamatkifizetésre a Kibocsátó részéről vagy képviselőjében az alkalmazandó pénzügyi vagy adó jogszabályokkal összhangban kerül sor. Amennyiben a tőke- vagy kamatkifizetések tekintetében bármely teher vagy adó levonása alkalmazandó, a Kibocsátó, illetve a Fizető Bank teljesíti a visszatartási kötelezettségét, így a Kötvénytulajdonosok a tőke- és kamatkifizetések nettó összegét kapják meg. Sem a Kibocsátót, sem a Forgalmazót sem pedig a Fizető Bankot nem terheli semmilyen többlet fizetési kötelezettség a Kötvénytulajdonosok ezen teher vagy levonás miatti kompenzálás céljára. Az alkalmazandó jogszabályokkal összhangban sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazó sem pedig a Fizető Bank nem tartozik felelősséggel a Kötvénytulajdonosokkal szemben a tőke- és kamatkifizetésekkel kapcsolatos semmilyen díjért, költségért, veszteségért vagy kiadásért.

4.14 **Fizető Bank**

A Kötvények tekintetében a Kibocsátó és a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041043; adószám: 10195664-4-44) mint Fizető Bank között Fizető Banki Szerződés jött létre. A Fizető Banki Szerződés alapján a Fizető Bank vállalja, hogy a Fizető Banki Szerződésben foglalt tőke- és kamatkifizetési szolgáltatásokat teljesíti.

A Kibocsátó jogosult módosítani vagy megszüntetni a Fizető Bank megbízását és/vagy más fizető bankokat megbízni feltéve, hogy a Kötvényekhez kapcsolódóan Magyarországon egy fizető bank folyamatosan megbízásra kerül.

A Fizető Bank jogosult az Fizető Banki Szerződést rendes vagy rendkívüli felmondással felmondani.

A Fizető Banki Szerződés alapján eljárva, a Fizető Bank kizárólag a Kibocsátó megbízottjaként jár el és nem vállal semmiféle kötelezettséget, vagy ügynöki, illetve bizományosi szolgáltatást a Kötvénytulajdonosok felé, illetve javára.

4.15 **Árjegyzés**

Az NKP feltételeinek való megfelelés érdekében, a Kötvények vonatkozásában a Kibocsátó és a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest,

Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041043; adószám: 10195664-4-44) mint Árjegyző között Árjegyzői Szerződés jött létre.

Az Árjegyző általi kötelező árjegyzés keretében a Kötvények Xbond-on történő kereskedésének megkezdésétől a Kötvény futamidejének lejáratáig az NKP és BÉT előírásokkal összhangban:

- az Árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 (egyszázezer) eurónak megfelelő forintösszeget, vagy legalább 1 (egy) darab Kötvényre vonatkozik,
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 (kettőszáz) bázispontot.

A Kibocsátónak joga van módosítani vagy megszüntetni az Árjegyző megbízását és/vagy további vagy más Árjegyzőt megbízni feltéve, hogy a Kötvényekhez kapcsolódóan Magyarországon folyamatosan lesz egy Árjegyző a Kötvények Xbond-on történő kereskedésének ideje alatt.

Az Árjegyző jogosult az Árjegyzői Szerződést rendes vagy rendkívüli felmondással felmondani.

4.16 **A Kötvénytulajdonos jogai**

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

A Kötvénytulajdonost a Kötvények alapján megilletik a következő jogok az alkalmazandó jogszabályokban meghatározott feltételekkel:

- (a) a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott névérték és annak előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint a Kibocsátó által vállalt esetleges egyéb pénzügyi szolgáltatások kifizetését a Kötvényfeltételekben foglalt feltételek szerint követelni;
- (b) a Kötvény megszerzése előtt, a jelen Információs Dokumentum tartalmát megismerni;
- (c) a Kötvényt annak futamideje alatt (i) a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán tartani és (ii) amennyiben jogszabály ezt nem zárja ki, azt biztosítékkul adni és elidegeníteni;
- (d) a Tpt.-ben, valamint a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszeren való regisztrációját követően az XBond Általános Üzletszabályzatban és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni a Kibocsátótól; és
- (e) jogosult gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

4.17 **Elévülés**

A Kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet értelmében, a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el, hacsak a magyar jogszabályok eltérően nem rendelkeznek.

4.18 **Értesítések, a Kötvénytulajdonosok tájékoztatásának módja**

A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerben való regisztrációját követően a Kibocsátó valamennyi tájékoztatást és Kötvénytulajdonosoknak szóló értesítést a Tpt., az NKP Terméktájékoztatással összhangban a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkori szabályzata szerint teljesít.

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amelynek kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely – a Kibocsátó megítélése szerint – veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló fizetési és/vagy egyéb kötelezettségeinek teljesítését. Minderről a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb a körülményről való tudomásszerzést követő 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat megjelölve (i) a késedelmet, (ii) annak okát, (iii) az orvoslás, illetve hasonló eset elkerülése céljából tett és tenni szándékozott intézkedéseket, illetve (iv) az orvoslás és/vagy egyéb intézkedések várható időtartamát.

A Kötvénytulajdonosoktól származó értesítéseket vagy nyilatkozatokat cégszerűen aláírva, írásban, magyar nyelven kell eszközölni és – eltérő rendelkezés hiányában – a Kibocsátó részére, ajánlott postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján, a Kibocsátó mindenkori székhelyére (jelen Információs Dokumentum napján: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C) – küldendő, amely értesítéshez vagy nyilatkozathoz csatolásra került a KELER vagy a vonatkozó Értékpapír-számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás, amely igazolás legalább a Kötvénytulajdonos tulajdonosi jogcímét igazolja (a „**Tulajdonosi Igazolás**”). Nem a jelen bekezdésben foglaltakkal összhangban tett értesítésekkel kapcsolatban a Kibocsátót felelősség nem terheli.

A Kibocsátó 2026. május 29. napjára kötvénytulajdonosi gyűlést hív össze a Forrásbevonás kapcsán tett lépések bemutatása és azokról való egyeztetés céljából.

4.19 Irányadó jog és Illetékesség

(a) *Irányadó jog*

A Kötvényekre, azok érvényességére, hatályosságára és a Kötvényfeltételek értelmezésére, a magyar jog (beleértve a Prospektus Rendeletet és egyéb, az Európai Unió intézményei és szervei által alkotott, Magyarországon közvetlenül alkalmazandó jogi aktust) az irányadó.

(b) *Illetékesség*

A Kötvényekkel és/vagy azok forgalomba hozatalával kapcsolatban vagy azokkal összefüggésben felmerült bármely jogvita eldöntése során a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar rendes bíróság jár el.

5. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

A jelen 5. pontban foglalt információk 2021. április 26. napi állapotot tükröznek és nem kerültek frissítésre az Információs Dokumentum 2021. április 26. napi kiadása óta.

5.1 Céginformációk

A 2016-ban alapított Kibocsátó¹ mára Európa egyik vezető hidromasszázs medence gyártója lett, amely 2019-ben több mint 10 000 medencét értékesített. A Kibocsátó saját márkás termékeinek gyártásával és értékesítésével valamint a kizárólag Magyarországon működő üzletlánc üzemeltetésével foglalkozik. Termékportfóliója medencék mellett alkatrészeket, számos szaniter- és egyéb wellnesstermékeket is tartalmaz.

Cégnév:	Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített név:	Wellis Magyarország Zrt.
Céggjegyzékszám:	Cg.01-10-048882
Adószám:	25584864-2-43
Székhely:	1118 Budapest, Budaörsi út 31/C
E-mail:	info@wellis.hu
Telefonszám:	+36 29 564 380
Cégbejegyzés helye és időpontja:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 2016. augusztus 3.
Fő tevékenysége:	4618'08 Egyéb termék ügynöki nagykereskedelme

¹ A Kibocsátó jogelődjét, a Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot 2003-ban alapították.

Cégnév:	Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Tevékenységeinek időtartama:	Határozatlan
Jogi forma:	Zártkörűen működő részvénytársaság
Működésére irányadó jog:	Magyar jog
Jegyzett tőke:	5.000.000 Ft (azaz ötmillió forint)
Hatályos létesítő okirat kelte:	2021. március 19.
Auditor:	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (Gaál Edmond) (2020.06.15 – 2023.05.31)
Vezető tisztségviselő:	Czafik Zsolt - vezérigazgató
Tényleges tulajdonos:	Czafik Zsolt (90 %) és Czafik Ákos (10 %)

5.2 A Kibocsátó története

A Kibocsátó jogelődjét, a Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-t (rövidített név: Wellis Magyarország Kft.) 2003-ban alapították a Czafik testvérek, Czafik Zsolt és Czafik Ákos. A családi vállalkozás eleinte szaniter és wellness termékek kereskedelmével foglalkozott. A Wellis Magyarország Kft. 2005-ben indította el saját márkás termékeinek forgalmazását Magyarországon saját üzletláncában, illetve számos értékesítő partnerénél.

A 2008-as pénzügyi válság miatt jelentősen visszaesett a szaniter termékek iránti kereslet, ezért a Wellis Magyarország Kft. a kültéri hidromasszázs medence üzletágát kezdte fejleszteni. A gyártóüzem beruházása 2008 indult Dabason, amely 2010-ben elkészült és megkezdődött a masszázsmecének gyártása.

A Kibocsátó 2016-ban átalakulás útján zártkörű részvénytársaság lett. 2016-ban kiegészítő beruházást végzett a dabasi gyártóüzemben. Mára a Kibocsátó jelen van Európa számos országában, 2019-es árbevételének 75,3%-a exportárbevétel.

A Kibocsátó működésében 2020-ban 2022-ben és 2023-ban-ban a következő lényeges változások következtek be:

- (i) 2020-ban a Kibocsátó leányvállalata lett a Wellis USA Inc., amely a Kibocsátó termékeinek észak-amerikai értékesítéséért felel;
- (ii) 2024.április 4. napján a Kibocsátó leányvállalata lett a Wellis Deutschland GmbH., és
- (iii) 2023-ban a Kibocsátó leányvállalata lett a Wellis Leisure Ltd., mellyel kapcsolatban 2025. május 22. napján a társaság megszüntetését eredményező eljárás indult és van folyamatban.

A Wellis Deutschland GmbH legfontosabb cégadatai a következők:

Cégnév:	Wellis Deutschland GmbH
Székhely:	41464 Neuss, Panoma 141
Cégbejegyzés helye és időpontja:	Neuss 2022.április 4.
Fő tevékenysége:	pezsgőfürdők, szaunák és fürdőszobai felszerelések kereskedelme
Tulajdonos:	Wellis Magyarország Zrt. (100 %)

A Wellis Leisure Ltd. legfontosabb cégadatai a következők:

Cégnév:	Wellis Leisure Ltd.
Nyilvántartási szám:	749892
Székhely:	Skócia, G32 8XL, Glasgow, 2241 London Road
Cégbejegyzés helye és időpontja:	Edinburgh, 2022. november 9.
Fő tevékenysége:	Egyéb új áruk kiskereskedelme szaküzletekben
Tulajdonos:	Wellis Magyarország Zrt. (50%)

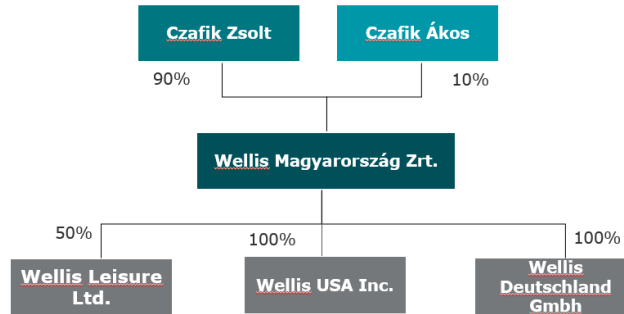
A Wellis USA Inc. legfontosabb cégadatai a következők:

Cégnév:	Wellis USA Inc.
Nyilvántartási szám:	7542690
Székhely:	20801 Biscayne Blvd, Suite 403 - Office 415 Aventura, FL 33180
Cégbejegyzés helye és időpontja:	Delaware, 2019.08.01
Fő tevékenysége:	nagykereskedelem
Tulajdonos:	Wellis Magyarország Zrt. (100 %)

5.3 A vállalati struktúra bemutatása

5.3.1 Vállalati struktúra

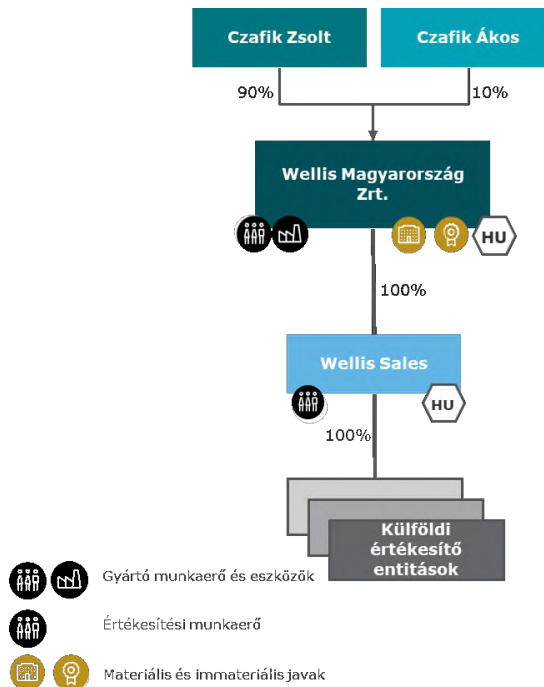
A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum keltezésékor hatályos tulajdonosi szerkezetét az alábbi ábra mutatja:



5.3.2 Tervezett restrukturálás

A Kibocsátó tulajdonosai a Kibocsátó működésének további racionalizálása, a transzparencia növelése és a hatékonyságfokozás érdekében a vállalati struktúra átalakítását tervezi oly módon, hogy a kereskedelmi és értékesítési tevékenységek a Kibocsátóból történő kiválás útján újonnan létrejövő társaságokba kerülnek kiszervezésre, a gyártási és eszközkezelő folyamatokat pedig továbbra is a Kibocsátó látja el.

A tervezett restrukturálás eredményeként létrejövő cégcsoport tulajdonosi szerkezetét és struktúráját az alábbi ábra mutatja:



A Kibocsátó jelen Információs Dokumentum napján fennálló tulajdonosi szerkezetében a tervezett restrukturálás eredményeként változás nem következik be. A Kibocsátó a tervezett restrukturálást

követően holding céggént folytatja tevékenységét, amelynek keretében gyártási, szervezési és back office (HR, IT, ügyfélszolgálat, logisztika, garanciális ügyek kezelése, pénzügy, kontrolling, üzemeltetés és létesítményfenntartás, raktározás) szolgáltatásokat nyújt majd a jövőben létrejövő leányvállalatok részére.

A Kibocsátó közvetlen leányvállalata a Wellis Sales lesz, amelynek feladata a hazai értékesítés és a kereskedelmi tevékenység szervezése és támogatása, valamint összehangoló közvetítő funkciót fog ellátni a Kibocsátó és a külföldi értékesítő entitások között.

A külföldi értékesítő entitások a Wellis Sales leányvállalatai lesznek. Feladatuk, hogy a külföldi piacok sajátosságainak figyelembevételével könnyebb piacra lépést biztosítsanak a Kibocsátó termékeinek. (Ezen külföldi entitások egyike a Wellis USA Inc.)

5.3.3 A Kibocsátó szervezeti bemutatása

5.3.4 Szervezeti ábra

A Kibocsátó szervezeti felépítését az 2. számú melléklet (*Szervezeti Ábra*) tartalmazza.

5.3.5 Döntéshozó szerv

A Kibocsátó zártkörűen működő részvénytársaság, amelynek legfőbb szerve a Közgyűlés.

A Közgyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni a részvénytársaság székhelyére vagy telephelyére.

A Közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van. Ha a Közgyűlés nem határozatképes a megismételt Közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes. A nem határozatképes és a megismételt Közgyűlés között legalább három napnak kell eltelnie, de ez az időtartam nem lehet hosszabb, mint huszonegy nap.

A Közgyűlés határozatait egyszerű többségével hozza, amennyiben a Ptk. másként nem rendelkezik.

A Közgyűlésre vonatkozó feladat- és hatásköröket, illetve egyéb szabályokat a Kibocsátó alapszabálya és az alkalmazandó jogszabályok állapítják meg.

5.3.6 Vezérigazgató

A Kibocsátó ügyvezetéseként igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a vezérigazgató gyakorolja, és a vezérigazgató képviseli a társaságot. Czafik Zsolt alapító tulajdonos vezérigazgatóként 2003 óta vezeti a Kibocsátót és annak jogelődjét.

A Kibocsátó ügyeinek intézését a vezérigazgató – az alkalmazandó jogszabályok, a Kibocsátó alapító okirata, a Kibocsátó belső szabályzatainak és a Közgyűlés határozatainak keretei között – egyéni felelősséggel irányítja. A vezérigazgató tevékenységét határozatlan időtartamú munkaviszonyban látja el.

A vezérigazgató a munkakör ellátásához szükséges releváns végzettséggel és szakmai tapasztalattal rendelkezik.

A vezérigazgató ellen az elmúlt 3 évben semmilyen, a szakmai tevékenységével kapcsolatos eljárás nem folyt.

A vezérigazgatóra vonatkozó feladat- és hatásköröket, illetve egyéb szabályokat a Kibocsátó alapító okirata és az alkalmazandó jogszabályok állapítják meg.

5.3.7 Felügyelőbizottság

A Kibocsátónál felügyelőbizottság választásra nem került sor.

5.3.8 Egyéb szervezeti egységek

A Kibocsátónál nem működik egyéb szervezeti egység.

5.3.9 Tulajdonosok

A Kibocsátó tulajdonosai (részvényesei) a jelen Információs Dokumentum aláírásának napján:

Részvényes	Törzsrészvény	Tulajdoni hányad	Szavazatszám
Czafik Zsolt	4.500.000,- Ft (négymillió-ötszáz ezer forint)	90 %	90% szavazat
Czafik Ákos	500.000,- Ft (ötszáz ezer forint)	10 %	10% szavazat

A Kibocsátó 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró részvényesei nem rendelkeznek a tulajdoni arányuktól eltérő szavazati joggal.

5.3.10 Kulcsfontosságú munkatársak

A Kibocsátó kulcsfontosságú munkatársai a munkakör ellátásához szükséges releváns végzettséggel és szakmai tapasztalattal rendelkeznek.

A kulcsfontosságú munkatársak ellen az elmúlt 3 évben semmilyen, a szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás nem folyt.

A Kibocsátó kulcsfontosságú munkatársai a Vezérigazgató és az alábbi táblázatban bemutatott személyek.

Név	Pozíció
Czafik Ákos	cégvezető
dr. Reich Lajos	vezérigazgató helyettes
Faragó Sándor	HR igazgató
Farkas Viktor	gazdasági igazgató
Nagy Róbert	értékesítési igazgató
Szűcs Gyula	ellátási lánc igazgató
Tárai Gábor	gyárigazgató
Veréb Emese	vállalat -és rendszerfejlesztési igazgató

Czafik Ákos a Kibocsátó alapító társtulajdonosa. 15 évig a Kibocsátó ügyvezető igazgatója volt, jelenleg az amerikai leányvállalat, a Wellis USA Inc. ügyvezető illetve kereskedelmi igazgatója.

Dr. Reich Lajos a Kibocsátó vezérigazgató helyettese 2021.01.15. óta. A Kibocsátóhoz való csatlakozása előtt Jabil tiszaujvárosi elektronikai gyárának ügyvezetője, illetve a GE Healthcare technológia igazgatója (majd párhuzamosan az üzletág termelési és országigazgatója, valamint a GE Hungary Kft. ügyvezetője) volt.

Faragó Sándor a Kibocsátó HR igazgatója 2015 óta. Szakmai tapasztalatát a Teva Gyógyszergyár Zrt-nél (7 év) valamint a Rober Bosch Kft-nél (5 év) szerezte.

Farkas Viktor 2021 év elején csatlakozott a Kibocsátóhoz gazdasági igazgatóként. Előtte a Bonafarm Csoport pénzügyi vezetőjeként dolgozott. Diplomáját a Budapest Corvinus Egyetem Gazdálkodástudományi Karán szerezte.

Nagy Róbert 2011 óta dolgozik a Kibocsátónál, mint értékesítési igazgató. Előtte mint projekt menedzser dolgozott az Arkhenea/Dunaprompt Kft.-nél, valamint a Coca Cola Beverages Kft. értékesítési menedzsere volt.

Szűcs Gyula a Kibocsátó ellátási lánc igazgatója 2018 óta. Korábbi munkahelyei voltak a Harman International, a Schneider Electric Kft. és az Electrolux Lehel Kft.

Tárai Gábor 2021. januárban csatlakozott a Kibocsátó csapatához, mint gyárigazgató (Dabas). Gépészmérnöki és MBA végzettséggel rendelkezik. A Robert Bosch alelnök-cégvezető pozíciót töltött be. Angolul és németül tárgyalási szinten beszél.

Veréb Emese a Kibocsátó vállalat -és rendszerfejlesztési igazgatója 2019 óta. Tapasztalatát a Sun Pharma-nál, mint globális ellátási lánc igazgató illetve a Teva Gyógyszergyár Zrt.-nél, mint portfólió, projekt és technológiai igazgató szerezte.

5.3.11 Alkalmazottak

A Kibocsátó átlagos statisztikai létszáma 2019-ben 458 fő volt.

5.4 A Kibocsátó szokásos üzletmenete során kötött lényeges szerződések

5.4.1 A Kibocsátó lényeges szerződései

A legfontosabb, elsősorban alapanyag beszállítók listáját valamint a főbb vevők listáját az Információs Dokumentum 6.7 pontja (*Stratégiai partnerek bemutatása*) tartalmazza. A Kibocsátó legnagyobb beszállítóival több éves múltra visszatekintő kapcsolattal rendelkezik, a velük kötött szerződésekben előlegfizetés és halasztott (30-120 napos) fizetési határidő szerepel.

A Kibocsátó disztribútoraival forgalmi összegtől függő keretszerződéseket köt, jellemzően szállítás előtti fizetési valamint 8-30 napos halasztott fizetési határidő kikötésével.

A Kibocsátó összesen 22.281.000.000 Ft biztosítási összegű vagyon- és általános felelősségbiztosítással kötött a Generali Biztosító Zrt-vel.

5.4.2 A Kibocsátó szabadalmai

A Kibocsátó 43 szabadalommal rendelkezik, amelyek a termékei műszaki megoldásaira és design elemeire vonatkoznak. Ezek közül 14 az USA-ban van iktatva (USPTO²), 28 az EU-ban publikálva (EPO³) és 1 bejegyzett nemzetközi szabadalom (WIPO⁴). Legfontosabb szabadalmai egy innovatív vízirányváltóra vonatkozó szabadalom (WIPO) és különböző mintaoltalmak pezsgőfürdős kádalkatrészekre (EPO, WIPO).

5.4.3 A Kibocsátó lényeges gyártási eljárásai

A Kibocsátó saját tervező- és gyártóegységgel rendelkezik. A több mint 34 000 m² méretű dabasi gyártóüzemben történik a medencék előállítás. 2020-ban nagyságrendileg 12 500 medencét gyártott a Kibocsátó. Az üzem elméleti összkapacitása három műszakban történő gyártása mellett több mint 30 000 egység. Az üzemben belül található raktár, amelynek kapacitása 5 000 egység.

A hidromasszázs kádak és medencék széles választékban kerülnek gyártásra, a méretük és kiegészítőik egyedi igényre szabhatóak az egyéni gyártásnak köszönhetően. Az alapmodellek melegvíz- és buborékfelszereltséggel rendelkeznek, amihez több kiegészítő rendelhető, mint például több fúvóka, nagyobb nyomású víz, szinterápia, távvezérlés, vízfertőtlenítés, áramoltatás és magasabb szintű hőszigetelés.

A gyártási folyamat több fázisra van bontva a medencék egyes alkatrészeinek megfelelően. A gyártóüzem modern robottechnológiával felszerelt: a részben automatizált gyártási folyamatot robotok teszik hatékonyabbá. A Kibocsátó a robotokat a poliuretán szórásban, a forgácsolásban és a lyukkivágásokban alkalmazza.

A gyártási eljárás legfontosabb lépései:

- a) Medencetest gyártása
- b) Medencetest megerősítése
- c) Masszázsmedencék összeszerelése

² United States Patent and Trademark Office

³ European Patent Office

⁴ World Intellectual Property Organisation

d) Minőség-ellenőrzés

A termékek összeszerelését követően a Kibocsátó előkészíti őket raktározásra és szállításra.

6. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

A jelen 6. pontban foglalt információk 2021. április 26. napi állapotot tükröznek és nem kerültek frissítésre az Információs Dokumentum 2021. április 26. napi kiadása óta.

6.1 A Kibocsátó működése és tevékenysége

A Kibocsátó elsősorban kültéri masszázsmedencék gyártásával és kereskedelmével, valamint kisebb részben saját tervezésű szaniter és egyéb wellness termékeinek forgalmazásával foglalkozik. A Kibocsátó termékeit elsősorban Európa számos országában, valamint 2019-től az USA-ban is értékesíti. A 2019-es árbevétel 75,3%-át exportárbevétel teszi ki.

A Kibocsátó főtevékenysége: 4618'08 Egyéb termék ügynöki nagykereskedelme.

6.2 A Kibocsátó stratégiája

A Kibocsátó Európa egyik vezető masszázsmedence gyártója és forgalmazója. Exportra építő, növekedési stratégiát folytat.

Termékportfóliója az alap felszereltségű modellektől (melegvíz- és buborékfelszereltség) egészen a többféle kiegészítővel felszerelt prémium kategóriás modellekig tart. A jövőben prémium termékeinek fejlesztését kívánja előtérbe helyezni. A fejlesztések a környezettudatosság jegyében az energiahatékonyságot, illetve a medencék fenntartásához szükséges vegyszerek csökkentését, valamint a termékek esztétikai küllemének további optimalizálását célozzák.

A Kibocsátó stratégiájának középpontjában a piaci részesedésének növelése áll. Ennek kulcsa a hatékony gyártástechnológia alkalmazása, innovatív, újszerű megoldások és azok gyakorlati megvalósítása. A Kibocsátó 2019-ben lépett az USA piacára, amely hasonló méretű, mint az európai piac. A jövőben érdemben növelni kívánja az amerikai értékesítésből származó árbevételét.

6.3 A Kibocsátó termékei

A Kibocsátó széleskörű termékportfólióval rendelkezik. Termékeit több csoportba oszthatjuk: kültéri masszázsmedencékre, szaniter termékekre, alkatrészekre és kiegészítőkre, valamint szauna és medence termékekre. A Kibocsátó továbbá after-sales szolgáltatásokat nyújt vásárlói számára.

Kültéri masszázsmedencék:

A kültéri masszázsmedencék prémium minőségű és esztétikus kivitelezésű magyar termékek, amelyeket elsősorban a lakossági szegmens részére értékesít a Kibocsátó. A termékek értékesítése a 2019-es árbevétel 79,7%-át adja.

A Kibocsátó széleskörű termékportfólióval rendelkezik, amely négy termékcsaládot tartalmaz. A termékcsaládok jellemzői:

- a) MyLine család: A Kibocsátó belépő szintű termékei (6 modell), amelyek azon vásárlókat célozzák, akik a magasabb kategóriáknál elérhetőbb árú, visszafogottabb felszereltségű wellness medencét szeretnék (1,45-2 millió Ft között). A Kibocsátó alacsonyabb margint realizál ezen termékeken, de értékesítésükkel jelentősen növeli vevőkörét.
- b) CityLine család: A Kibocsátó középkategóriás termékei (5 modell), amelyekkel kedvező áron (2,65-3,2 millió Ft) kínál prémium minőségű termékeket.
- c) PeakLine család: A Kibocsátó prémiumkategóriás termékei (4 modell), amelyek számos kiegészítővel felszereltek és extra funkciókkal rendelkeznek. A termékcsalád azon vásárlókat célozza, amelyek kevésbé árérzékenyek (3,6-6,7 millió Ft) és a legújabb innovációkat és IT megoldásokat keresik.
- d) SwimLine család: A termékcsalád olyan modelleket (6 modell) tartalmaz, amelyek az úszómedence funkcionalitását ötvözi a masszázsmedence élményével. A termékeket elsősorban sportolóknak, sportkedvelőknek, valamint olyan vásárlóknak fejlesztették, akik az úszás élménye mellett élvezni szeretnék a masszázsmedence előnyeit. A modellek ára 4,8-11 millió Ft között mozog.

Szaniterek:

A Kibocsátó széleskörű szaniterportfolióval rendelkezik, vásárlói különféle zuhanykabinok és panelek, formatervezett kádak, beltéri hidromasszázs kádak, mosdókészletek, csapok és egyéb szaniterek közül választhatnak. A termékeket a Kibocsátó tervezi meg és beszállítóival legyártatja. A Kibocsátó márkaismertsége a magyar szaniter piacon a TOP3-ban szerepel⁵, a termékek értékesítése a 2019-es árbevétel 11,3%-át adja.

Alkatrészek és kiegészítők:

A Kibocsátó a késztermékeken túl értékesít alkatrészeket és kiegészítőket. A termékportfólió különféle pótalkatrészeket (fűvókák, szivattyúk, világítótestek, hangrendszerek, analitikai érzékelők, stb.) és más Wellis termék kiegészítőket (vízapolási termékek, fürdőhuzatok, fedélemelők és intelligens vízelemzők) tartalmaz. Ezek a 2019-es árbevétel 4,0%-át adják.

After-sales szolgáltatások:

Az after-sales szolgáltatások a masszázsmedence vásárlóinak nyújtott kiegészítő szolgáltatások, amelyek a masszázsmedencék üzembe helyezését valamint karbantartását tartalmazzák. Ezeket a szolgáltatásokat a Kibocsátó csak bizonyos országokban nyújtja (Magyarország, Németország), mert az európai országok többségében szerződött partnerei felelősök ezekért a szolgáltatásokért. Azon országokban, ahol a partnereket terheli a felelősség, a Kibocsátó kiképezi azokat, hogy megfelelő minőségű szolgáltatást nyújtsanak. A szolgáltatásból származó árbevétel a 2019-es árbevétel 3,1%-át adja.

Szaunák és medencék:

A Kibocsátó (infravörös és finn) szaunákat és medencéket is értékesít, amelyek kiegészítő termékek a masszázsmedencék vásárlói számára. Az értékesítésük a 2019-es árbevétel 1,9%-át adja.

6.4 A Kibocsátó legfontosabb piacai

A Mordor Intelligence⁶ piackutató a globális wellnessmedence-piacot 2019-ben 3,4 milliárd dollárra értékelte, amelyből 1,6 milliárd dollár (48%) a lakossági szegmens. Előrejelzései szerint a lakossági wellnessmedence-szegmens 2025-re 4,0 milliárd dollárt érhet, amely 15,94%-os éves CAGR növekedést jelent. A lakosság növekvő megtakarításai és a fiatalabb generációk egészségtudatos életmódja részben alátámasztja a várt piaci növekedést. Másrészt Ázsiában (elsősorban Kínában és Indiában) a növekvő urbanizmus és vásárlóerő szintén a növekedő piacot támasztja alá.

A piac technológiai fejlődése várhatóan tovább ösztönzi a piac növekedését, mivel a gyártók multifunkcionális fürdőket és innovatív, energiatakarékos funkciókkal felszerelt medencéket fejlesztenek.

A wellnessmedence-piacra pozitív hatással volt a COVID-19. A járvány kitörésének és a sok országban tapasztalható ideiglenes lezárásoknak köszönhetően egyre nagyobb kereslet van az otthoni wellness és relaxációs lehetőségek iránt. A Kibocsátó tapasztalatai alapján ugyan a járvány

⁵ NRC piackutató adatai szerint

⁶ Forrás: Mordor Intelligence Hot tub market – Growth, trends, and forecasts (2020-2025)

negatívan érintette az ellátási láncot és lelassította az alapanyagok beszerzését, ezek nem veszélyeztetik jelentősen a piac növekedését.

A Kibocsátó legnagyobb piaci az európai és észak-amerikai piacok. 2019-ben az európai piac mérete 1,2 milliárd dollár volt, melyre 2025-re 9,6% CAGR növekedést, míg az észak-amerikai piac 1,2 milliárd dollár volt, 2025-ig pedig 11,4% CAGR növekedést jelez a piackutató.

6.5 A Kibocsátó forgalmának bemutatása

A TOP10 ország, melyekből 2019-ben a Kibocsátó értékesítési árbevételének legnagyobb része származik:

#	Ország	Árbevétel	Részesedés
1	Magyarország	3,2 mrd Ft	24,6%
2	Egyesült Királyság ⁷	1,2 mrd Ft	9,2%
3	Németország	1,1 mrd Ft	8,5%
4	Franciaország	1,1 mrd Ft	8,5%
5	Svédország	0,9 mrd Ft	6,9%
6	Belgium	0,8 mrd Ft	6,2%
7	Csehország	0,5 mrd Ft	3,8%
8	Svájc	0,5 mrd Ft	3,8%
9	Ausztria	0,4 mrd Ft	3,1%
10	USA	0,4 mrd Ft	3,1%
	1-10 Összesen	10,1 mrd Ft	77,7%
	Teljes forgalom	13,0 mrd Ft	100,0%

6.6 A Kibocsátó versenyhelyzete

A Kibocsátó Magyarország legnagyobb masszázsmedence-gyártója, saját becslései szerint hazai piaci részesedése 55% volt 2019-ben. A Kibocsátó az európai piacon is meghatározó szereplő, ahol elsősorban az amerikai Jacuzzi gyártóval versenyeznek. Az európai piacon számos kínai gyártó termékei is jelen vannak, de ezek a gyártók nem fejlesztik a termékeiket, hanem más gyártók technológiáját és innovációit alkalmazzák. Az észak-amerikai piacot négy amerikai gyártó határozza meg. A Kibocsátó európai, átlagos piaci részesedése mintegy 7-8% (országoként jelentős

⁷ A Kibocsátó nem számítja a kereslet érdemi visszaesésére az Egyesült Királyság Európai Unióból történt kilépése miatt. A Brexit hatás elsősorban adminisztratív jellegű az első tapasztalatok alapján.

eltéréssel), észak-amerikai piaci részesedése pedig kevesebb mint 1% 2019-ben, saját becslései szerint.

A TOP 8 ország, melyekben a Kibocsátó 2019-ben a legnagyobb piaci részesedéssel rendelkezik:

#	Ország	Piacméret (értékesített egység)	Részesedés
1	Magyarország	2,000-2,200	55%
2	Csehország	2,500-3,000	38%
3	Benelux államok	10 000	12%
4	Svédország	10,000-11,000	11%
5	Finnország	3 500	10%
6	Németország	12,000-15,000	10%
7	Egyesült Királyság	25,000-30,000	7%
8	Franciaország	15,000-17,000	5%

A Kibocsátó legfontosabb magyar versenytársai:

- a) Spatrend (Hot Spring és Caldera Spas márkák);
- b) Hydropool;
- c) Méta Hungary (Vital Spa márka).

A Kibocsátó legfontosabb európai versenytársai:

- a) Canadian Spa Company

A Kibocsátó legfontosabb észak-amerikai versenytársai:

- a) Hot Spring;
- b) Jacuzzi;
- c) Sundance;
- d) Caldera.

6.7 Stratégiai partnerek bemutatása

A Kibocsátó globális disztribúciós hálózata több mint 500 partnerből áll, termékeit több mint 45 országban értékesíti, vevőköre diverzifikált. A Kibocsátó termékeit három fő csatornán keresztül forgalmazza: nagy kereskedelmi láncokon, gyógy- és wellness szaküzleteken, illetve kiskereskedőkön keresztül. Bizonyos kiskereskedők kizárólag Wellis márkájú termékeket értékesítenek, míg mások több szállítóval rendelkeznek. A Kibocsátó termékeit Európában elsősorban barkácsáruház-láncokon és forgalmazókon keresztül értékesíti (egyedül Magyarországon rendelkezik saját üzletláncsal), miközben az USA-ban közvetlenül kiskereskedőknek értékesít.

A Kibocsátó legnagyobb vevői és az adott vevők részesedése a Kibocsátó forgalmában:

#	Vevők	Részesedés (2019-ben)
1	Sasu SCP France	7%
2	Bauhaus o Co KB (SE)	5%
3	Mountfield, a.s.	3%
4	EWP Wellness GmbH	2%
5	Wellis USA Inc.	2%
6	West Spa	2%
7	Bahag AG Service Center DE	2%
8	Pro Patio Oy	1%
9	Euro Spas Sp.Zoo.	1%
10	Szatmári Kft.	1%
1-10 Összesen		27%

A Kibocsátó számos szállítóval rendelkezik, szállítóinak fele a medencék gyártásához szükséges alapanyagokat szállítja. Az alapanyagok egy részét az USA-ból vásárolja, kisebb műanyag alkatrészeket pedig Kínából, emellett számos magyar szállítóval is rendelkezik. A szállítói kapcsolatok hosszútávú szerződésekre és bizalomra épülnek, ennek ellenére az alapanyagok többségéhez a Kibocsátó számos alternatív szállítóval tartja a kapcsolatot, ezért a szállítói kör változatos és versenyképes.

A Kibocsátó legnagyobb szállítói és az adott szállítók részesedése a Kibocsátó forgalmában:

#	Szállítók	Részesedés (2019-ben)
1	Foshan City Silver Wave Limited	6%
2	Gecko Alliance	5%
3	Inno-Comp Kft.	5%
4	Guangdong Lingxiao Pump Industry Co. Ltd.	4%
5	Thyssenkrupp Materials Hungary Zrt.	3%
6	Plaskolite Llc.	3%
7	Waberer's Network Kft.	3%
8	Sirtek S.r.l.	3%
9	Ambrus Acélszerkezet Gyártó és Építő Kft.	2%
10	Aristech Acrylics LLC	2%

#	Szállítók	Részesedés (2019-ben)
	1-10 Összesen	36%

7. KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A jelen 7. pontban foglalt információk 2021. április 26. napi állapotot tükröznek és nem kerültek frissítésre az Információs Dokumentum 2021. április 26. napi kiadása óta.

A jelen fejezet a Kibocsátó vezetésének elemzését tartalmazza a Kibocsátó elmúlt egy évének pénzügyi helyzetéről és a működés eredményéről. A jelen fejezetben foglalt információk a Kibocsátó 2019. évi általános üzleti évet záró egyedi pénzügyi beszámolója alapján készült.

7.1 Lényeges Tényezők

A Kibocsátó üzleti tevékenységéből származó eredményt jelentősen befolyásoló tényezők a költség oldalról az alapanyagok áralakulása, illetve a munkaerő költségének változása, bevétel oldalról pedig a masszázsmedencék áralakulása.

A Kibocsátó számos alapanyagot használ a masszázsmedencék gyártásához: akrillapok, műanyag lapok, elektronika, műanyag alkatrészek. Az alapanyagok árát befolyásoló tényezők:

- a) Alapanyagok: PS granulátum, Izocionát, Polioli

Az alapanyagok árát elsősorban a világpiaci igények, szállítói kapacitások, valamint a kőolaj és monomerek világpiaci árai befolyásolják.

- b) Félkész gyártmányok: Akril és ABS lapok, rozsdamentes zártszelvény

A félkész termékek árát elsősorban a világpiaci igények, szállítói kapacitások, valamint a szűz ABS és MMA alapanyagok, ABS regranolátum, nikkel világpiaci árai befolyásolják.

- c) Alkatrészek: elektronikai (pl. vezérlés, erősítő), elektromos (pl. kábelköteg) és mechanikus alkatrészek (pl. fröccsöntött műanyag alkatrész)

Az alkatrészek árait a félvezetők világpiaci ára, PP, PVC, PE világpiaci ára, réz és alumínium világpiaci árai befolyásolják.

A munkabér alakulását befolyásoló tényezők:

- a) szakirányú képzettséggel rendelkező munkaerő kínálata, illetve a versenytársak kereslete és az általuk ajánlott fizetés;
- b) a termelés gépesítettsége, illetve a munkaerő összetétele;
- c) a minimálbér alakulása.

A masszázsmedence áralakulását befolyásoló tényezők:

- a) az alapanyag és a szállítási és előállítási költségek;
- b) a masszázsmedencék felszereltsége, kiegészítői;
- c) kutatás és fejlesztési költségek.

7.2 Árbevétel

A Kibocsátó árbevételének alakulását az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 510 296	2 217 179	3 205 327
Export értékesítés nettó árbevétele	7 331 282	8 947 387	9 772 759
Értékesítés árbevétele	8 841 578	11 164 566	12 978 086
Aktivált saját teljesítmények értéke	-86 965	397 546	625 391
Egyéb bevételek	258 769	352 699	345 407

A Kibocsátó értékesítési árbevétele 26,27%-ot növekedett 2017-ről 2018-ra és 16,24%-ot növekedett 2018-ról 2019-re. A dinamikus növekedési trend a vizsgált időszak előtti évekre is jellemző volt. A Kibocsátó stratégiájával összhangban az árbevétel elsősorban exportértékesítésből származik: 2017-ben 82,92%, 2018-ban 80,14% és 2019-ben 75,30%. Emellett, a hazai értékesítésből származó árbevétel is dinamikusán növekedett: 2017-ről 2018-ra 46,80%-ot és 2018-ról 2019-re 44,57%-ot. A Kibocsátó egyéb bevétele az utólag kapott engedmények, valamint a vállalatirányítási rendszer sajátossága miatt az anyagok felhasználási műveleteinek korigált értékéből származott.

7.3 Működési Ráfordítások

A Kibocsátó működési ráfordításait az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
Anyagjellegű ráfordítások	5 893 425	8 052 736	9 022 461
Személyi jellegű ráfordítások	1 657 431	2 272 346	2 805 284
Egyéb ráfordítások	782 023	652 077	735 159
Működési ráfordítások összesen	8 332 879	10 977 159	12 562 904

A Kibocsátó működési ráfordításai 31,73%-ot növekedtek 2017-ről 2018-ra és 14,45%-ot növekedtek 2018-ról 2019-re. A költségek lekövezték az árbevétel növekedését: az anyagjellegű ráfordítások az értékesítési árbevétel 70-74%-a, a személyi jellegű ráfordítások pedig az értékesítési árbevétel 20-22%-a körül mozogtak. A teljes működési költségek az értékesítési árbevétel 94-98%-a között mozogtak.

7.4 Üzleti Tevékenység Eredménye, EBITDA

A Kibocsátó üzleti tevékenységének eredményét az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	463 778	695 960	1 107 080
Értékcsökkenési leírás (amortizáció)	216 725	241 692	278 900

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
EBITDA	680 503	937 652	1 385 980

A Kibocsátó EBITDA margin-ja 2017-ben 7,70%, 2018-ban 8,40%, 2019-ben pedig 10,68% volt.

7.5 Pénzügyi Eredmény

A Kibocsátó pénzügyi eredményét az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
Pénzügyi műveletek bevételei	101 651	169 219	143 880
Pénzügyi műveletek ráfordításai	189 038	369 533	337 357
Pénzügyi műveletek eredménye	-87 387	-200 314	-193 477

A pénzügyi műveletek nettó eredménye 2017-ben -87 387 ezer Ft, 2018-ban -200 314 ezer Ft, és 2019-ben -193 477 ezer Ft volt. A 2018-as és 2019-es pénzügyi műveletek ráfordításainak kimagasló értéke az külföldi beszállítók és exportértékesítések során keletkező árfolyamkülönbszetekből adódik.

7.6 Adózott Eredmény

A Kibocsátó adózott eredményét az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
Adózás előtti eredmény	376 391	495 646	913 603
Adófizetési kötelezettség	8 639	12 422	30 474
Adózott eredmény	367 752	483 224	883 129

A Kibocsátó adózott eredménye 31,40%-ot növekedett 2017-ről 2018-ra és 82,76%-ot 2018-ról 2019-re. Az adózott eredmény az értékesítési árbevétel 4,16%-a 2017-ben, 4,33%-a 2018-ban és 6,80%-a 2019-ben. A 2019-ben realizált kimagasló 6,80%-os margin a növekvő mérethatékonyság, valamint a selejtek arányának csökkentésének volt köszönhető.

7.7 Befektetett Eszközök

A Kibocsátó befektetett eszközeit az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
Immateriális javak	26 202	23 570	16 565
Tárgyi eszközök	2 312 196	2 843 201	3 423 973
Befektetett pénzügyi eszközök	120 500	120 500	0
Befektetett eszközök összesen	2 458 898	2 987 271	3 440 538

A Kibocsátó 2019-ben nem rendelkezik jelentős értékű immateriális javakkal és befektetett pénzügyi eszközökkel. 2018 év végén a Kibocsátó összeolvadt leányvállalatával, a Wellis Invest Kft.-vel, ezért 2019-ben nincs befektetett pénzügyi eszköze.

A tárgyi eszközök között elsősorban a Kibocsátó tevékenységéhez szükséges gyártóüzem és gépek találhatóak. A tárgyi eszközök értéke 2018-ra 22,97%-kal, 2019-re 20,43%-kal nőtt az előző évhez viszonyítva.

7.8 Forgóeszközök

A Kibocsátó forgóeszközeit az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
Készletek	2 217 522	3 062 406	3 292 657
Követelések	390 158	519 995	1 007 915
Értékpapírok	0	0	0
Pénzeszközök	50 115	76 881	18 606
Forgóeszközök összesen	2 657 795	3 659 282	4 319 178

A Kibocsátó a készletei között főként az anyagok, a késztermékek és az áruk értékét tartja nyilván, követeléseinek többsége vevőkövetelés.

7.9 Források

A Kibocsátó forrásait az alábbi táblázat mutatja:

adatok ezer Ft-ban	2017	2018	2019
Saját tőke	2 289 422	2 472 646	3 155 239
Céltartalék	3 000	3 000	3 000
Kötelezettségek	2 664 631	4 006 385	4 500 669
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	311 483	186 050	64 316
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 353 148	3 820 335	4 436 353
Passzív időbeli elhatárolások	180 511	196 394	145 957
Források összesen	5 137 564	6 678 425	7 804 865

A Kibocsátó saját tőkéje 8,00%-os növekedést mutatott 2017-ről 2018-ra és 27,61%-os növekedést 2018-ról 2019-re, amelyet a Kibocsátó éves működési teljesítménye hajtott, céltartaléka változatlan maradt a vizsgált időszakban.

A Kibocsátó hosszú lejáratú kötelezettségei csökkentek 2018-ban és 2019-ben, ezzel szemben rövid lejáratú kötelezettségei jelentősen növekedtek. Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségei között a legnagyobb tételek a rövid lejáratú hitelek és kölcsönök, valamint a szállítói tartozások. A

rövid lejáratú kötelezettségek növekedésének jelentős részét a működésre (az amerikai piacra történő kilépés, és ennek megfelelő működő tőke igény) fordított rövid lejáratú folyószámla hitel okozta.

7.10 Cash Flow

A Kibocsátó Cash Flow kimutatását az alábbi táblázat mutatja:

	adatok ezer Ft-ban	2019
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	172 919
1a.	Adózás előtti eredmény +	913 603
1b.	Egyéb nem nevesített adózás előtti eredményt érintő korrekciók +	-11 567
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	902 036
2.	Elszámolt amortizáció +	278 900
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-252 382
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	239 696
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	0
9.	Vevőkövetelés változása +	-145 302
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-482 147
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-29 093
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-34 255
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	-304 535
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-732 167
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-732 167
15.	Befektetett eszközök eladása +	0
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0
III.	Finanszírozási cash flow (19-27. sorok)	500 972
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	628 703

	adatok ezer Ft-ban	2019
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-127 731
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	0
IV.	Pénzeszközök változása (I.+II.+III. sorok)	-58 275
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV.+28.sorok)	-58 275

7.11 Beruházások és befektetések, Tőkeforrások

Beruházások és befektetések:

A nemzetközi terjeszkedésnek és a Kibocsátó termékei iránti növekvő keresletnek köszönhetően a Kibocsátó úgy döntött, hogy 8,5 milliárd forintot fektet be egy új termelési és raktározási helyre, amely a Kibocsátót az egyik legnagyobb termelési kapacitással rendelkező társasággá teszi a wellnessmedence-piacon.

A Kibocsátó új gyártóüzemet létesít Ózdon, amely segítségével jelentősen növeli a gyártási kapacitást (évente 75 ezer egységre). A Kibocsátó a projekt keretében a meglévő 29 000 m²-es üzem átalakítását tervezi, amelyet a dabasi üzemhez hasonlóan robotokkal szerelnek fel, amelyek az új technológiával lehetővé teszik a hatékonyabb gyártást. Ezen felül a Kibocsátó egy 20 000 m²-es automatizált logisztikai központ megépítését is tervezi Ózdon.

A Kibocsátó 2021-ben a dabasi telephelyet is bővíteni fogja: új 840 m² bemutató terem építését, kapacitásnövelő gépbeszerzést, valamint a növekvő készletek optimális raktározására új 6500 m² raktár telepítését tervezi.

Tőkeforrások:

A Kibocsátó saját forrás aránya 2019-ben 40,43% volt.

A Kibocsátó saját tőkéje 2019-ben 3,2 milliárd Ft volt, ebből jegyzett tőke 5 millió Ft, eredménytartalék 1,7 milliárd Ft, lekötött tartalék 604 millió Ft, adózott eredmény 883 millió Ft. A Kibocsátó 2019-ben 604 millió Ft lekötött tartalékot képzett saját elhatárolás alapján fejlesztési tartalék címen a dabasi telephelyen tervezett beruházásra. A Kibocsátó az adózott eredményből 500 millió Ft osztalék kifizetést hagyott jóvá 2019-ben.

A Kibocsátó céltartaléka 2019-ben 3 millió Ft volt.

A Kibocsátó kötelezettségeinek állománya 2019-ben 4,5 milliárd Ft volt. A Kibocsátó hosszú lejáratú kötelezettségeinek összege 64 millió Ft, rövid lejáratú kötelezettségeinek összege 4,4 milliárd Ft, hátrasorolt kötelezettségei nincsenek.

A Kibocsátó hosszú lejáratú kötelezettségeinek 2019. év végi záró állománya 64 millió Ft volt, amelynek összetétele:

- a) 49,6 millió Ft értékű 150 003,40 EUR összegű hitel (Citibank Europe Plc. által folyósítva);
- b) 14,7 millió Ft egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.

A Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségeinek 2019. év végi záró állománya mintegy 4,5 milliárd Ft volt, amelynek összetétele:

- a) mintegy 2 milliárd Ft rövid lejáratú hitel és hozzávetőleg 725 millió Ft folyószámlahitel;

Bank	Hitel típus	Limit	Kihasználtság
Citibank Europe Plc.	hitel	7 522 600 EUR	6 051 491,26 EUR (2 000 138 891 Ft)
Citibank Europe Plc	folyószámla hitel	2 750 000 EUR	2 195 005,03 EUR (725 493 063 Ft)
Összesen		10 272 600 EUR	8 246 496,29 EUR (2 725 631 954 Ft)

- b) mintegy 1 milliárd Ft szállítókkal szembeni tartozás;
- c) hozzávetőleg 753 millió Ft egyéb kötelezettségek összege: mintegy 495 millió Ft egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és mintegy 257 millió Ft vevőktől kapott előleg;
- d) lízing éven belüli részlete 8 984 ezer Ft.

A Kibocsátó visszafizette a Citibank Europe Plc-től felvett hiteleit 2020 folyamán. A jelen Információs Dokumentum keltezésekor a Kibocsátó egyetlen finanszírozó bankja a K&H Bank Zrt.

A Kibocsátó által elnyert támogatások:

A Kibocsátó 2015-ben elnyert 200 millió Ft támogatást a KMOP-2013-1.2.1/B pályázat keretén belül, amelyből 2019-ben 21,3 millió Ft került elszámolásra.

A Kibocsátó 2020-ban 50 millió Ft összegű vissza nem térítendő támogatási szerződést kötött a Külgazdasági és Külügyminisztériummal. A támogatás csekély összegű (DE MINIMIS) támogatásnak minősül. A támogatás célja, hogy Kibocsátó a támogatott tevékenység időtartama alatt (2020. december – 2022. június) megvalósítja az „A wellness jövője világszerte” című projektet nemzetközi kiállítások keretében.

A Kibocsátó az Ózdon megvalósítandó, nagyságrendileg 8,5 milliárd Ft összértékű beruházási projektjéhez kapcsolódóan a projekt beruházási költségének 50%-ával egyenlő összegű EKD (egyedi kormánydöntés) állami támogatást tervez igénybe venni. Az állami támogatás egyik része a 3 milliárd Ft értékű egyedi kormánydöntésen alapuló készpénz-támogatás, másik része a nagyságrendileg 1,3 milliárd Ft értékű fejlesztési adókedvezmény.

8. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A jelen 8. pontban foglalt információk 2021. április 26. napi állapotot tükröznek és nem kerültek frissítésre az Információs Dokumentum 2021. április 26. napi kiadása óta.

A Kibocsátó legutolsó, 2019. évi egyedi, auditált éves beszámolóját a 1. számú melléklet (*A Kibocsátó 2019. évi egyedi éves beszámolója*) tartalmazza.

A Kibocsátó a 2019. évi egyedi éves beszámolót követően nem tett közzé negyedéves vagy féléves pénzügyi információt.

9. ELJÁRÁSOK

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy jelen Információs Dokumentum időpontjában lenne olyan bírósági, választottbírósági vagy hatósági eljárás, amelyet a Kibocsátó kezdeményezett volna, vagy ellene kezdeményeztek volna és, amely a Kibocsátó saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékre vonatkozna, vagy amely a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

10. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy jelen Információs Dokumentum időpontjában lenne olyan lényeges szerződése, amely a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötöttnek minősülhet és amely alapján a Kibocsátót olyan kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, ami jelentőséggel bír abból a szempontból, hogy a Kibocsátó teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Kötvénytulajdonosokkal szembeni kötelezettségeit.

11. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

11.1 A Kibocsátás célja és bejövő források felhasználása

A Kibocsátó a Kötvényből befolyó összeget beruházás finanszírozására (hozzávetőleg 4,5 milliárd Ft-ot), hitelállományának részleges refinanszírozására (hozzávetőleg 3 milliárd Ft-ot) és – többek között a Kibocsátó által tervezett export tevékenység eredményeként – megnövekedő működő tőke finanszírozására (hozzávetőleg 1,5 milliárd Ft-ot) fordítja.

11.2 A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátónak a jelen Információs Dokumentumban részletezett eszközei, illetve forrásai alkotják.

12. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A jelen 12. pontban (*Megtekinthető Dokumentumok*) felsorolt dokumentumok nem képezik jelen Információs Dokumentum részét, hacsak - és kizárólag abban a körben ahol - a jelen Információs Dokumentum másképp nem rendelkezik.

A Kibocsátó alábbi dokumentumai megtekinthetők a Kibocsátó honlapján (<https://www.wellis.com/hu/katalogus/kozzetetelek>):

- (a) a Kibocsátó hatályos alapszabálya;
- (b) a Kibocsátó 2018. évi általános üzleti évet záró egyedi pénzügyi beszámolója;

13. EGYÉB KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

A jelen 13. pontban foglalt információk 2021. április 26. napi állapotot tükröznek és nem kerültek frissítésre az Információs Dokumentum 2021. április 26. napi kiadása óta.

A Kibocsátónak nincs tudomása olyan egyéb, a jelen Információs Dokumentumban fel nem tárt információról, amely a Kibocsátó megítélése szerint a kibocsátás szempontjából kulcsfontosságúnak minősül.

14. NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAMHOZ KAPCSOLÓDÓ VÁLLALÁSOK

A Kibocsátó a Kötvények kibocsátása során az alábbi vállalatokat tette a Magyar Nemzeti Bank részére a Növekedési Kötvényprogramban való részvételre tekintettel:

- (a) a Kötvények kibocsátását a Budapesti Értéktőzsde által üzemeltetett aukciós kereskedési rendszeren (MMTS1 kereskedési rendszer) keresztül bonyolítja le;
- (b) a Kötvényeket a forgalomba hozatal lezárását követő 90 napon belül regisztrálja a Budapesti Értéktőzsde által működtetett XBond kereskedési helyszínre és ott azokat lejáratukig forgalomban tartja;
- (c) legalább egy árjegyzővel a Kötvények teljes futamidejére árjegyzési szerződést köt a Budapesti Értéktőzsdével az XBond kereskedési helyszínen kötelező érvényű árjegyzés fenntartásáról, melynek keretében:
 - (i) az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
 - (ii) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 (egyszázezer) eurónak megfelelő forintösszeget, vagy legalább 1 (egy) darab Kötvényre vonatkozik,
 - (iii) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 (kettőszáz) bázispontot.
- (d) a Kötvény sorozat egy részének a futamidő lejáratára előtti visszavásárlása vagy visszaváltása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból a Magyar Nemzeti Banktól, mint amilyen arányban a Magyar Nemzeti Bank a Kötvény-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás, illetve visszaváltás időpontjában;
- (e) tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalat-csoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától a Növekedési Kötvényprogramban kibocsátott kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja;
- (f) a Magyar Nemzeti Bank felhívására a fenti (e) pontban foglalt kötelezettség teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít;

A Kibocsátó a Kötvények kibocsátása során az alábbi vállalásokat tette a Magyar Nemzeti Bank részére a Növekedési Kötvényprogramban való részvételre tekintettel:

- (g) a Magyar Nemzeti Bank kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kötvények Magyar Nemzeti Bank általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és a 2021. február 17-i keltezésű információs összeállítás aláírásának napján hatályos NKP Terméktájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közölt;
- (h) a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a Hitelminősítő rendelkezésére bocsátja és a minősítés során vele mindenben együttműködik, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a Magyar Nemzeti Bank és a Hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a Kötvények minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating jelentésekkel együtt a honlapján közzétegye;
- (i) a hitelminősítés éves felülvizsgálatáról és annak eredményéről haladéktalanul és teljesszűrtül tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat a megfelelő közzétételi helyeken és – amennyiben az érintett Kötvénytulajdonos az elérhetőségét a Kibocsátó rendelkezésére bocsátotta (a Magyar Nemzeti Bank esetében: nkp@mnb.hu) – közvetlenül is;
- (j) a Kötvények BÉT által működtetett XBond kereskedési helyszínre történő regisztrációjától kezdve éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerint; egyidejűleg közvetlenül is megküldi az éves és féléves jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségüket a Kibocsátó rendelkezésére bocsátották (a Magyar Nemzeti Bank esetében: nkp@mnb.hu);
- (k) a Kötvények révén bevont forrást a Kötvények NKP keretében történő kibocsátásához szükséges hitelminősítést készítő Hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítéshez kapcsolódó formális, közzétett dokumentum(ok)ban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
A KIBOCSÁTÓ 2019. ÉVI EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓJA

Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.

Cégjegyzékszám: 01 10 048882

Adószám: 25584864-2-43

Éves beszámoló Mérleg "A" változat

A beszámolóban szereplő cégnév: Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Beszámolási időszak: 2019.01.01. - 2019.12.31.

		adatok egyezer HUF-ban		
SORSZÁM	TÉTEL MEGNEVEZÉSE	ELŐZŐ ÜZLETI ÉV ADATAI	VÁLTOZÁS	TÁRGYÉVI ADATOK
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18. SOR)	2 987 271	0	3 440 538
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. SOROK)	23 570	0	16 565
3.	1. ALAPÍTÁS-ÁTSZERVEZÉS AKTÍVÁLT ÉRTÉKE	0	0	0
4.	2. KÍSÉRLETI FEJLESZTÉS AKTÍVÁLT ÉRTÉKE	0	0	0
5.	3. VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK	21 907	0	15 389
6.	4. SZELLEMI TERMÉKEK	1 663	0	1 176
7.	5. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0
8.	6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0
9.	7. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉRTÉKHELYESBÍTÉSE	0	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. SOR)	2 843 201	0	3 423 973
11.	1. INGATLANOK ÉS A KAPCSOLÓDÓ VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK	1 707 654	0	2 657 337
12.	2. MŰSZAKI BERENDEZÉSEK, GÉPEK, JÁRMŰVEK	513 582	0	503 817
13.	3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, JÁRMŰVEK	281 118	0	242 873
14.	4. TENYÉSZÁLLATOK	0	0	0
15.	5. BERUHÁZÁSOK, FELÚJÍTÁSOK	260 559	0	13 446
16.	6. BERUHÁZÁSOKRA ADOTT ELŐLEG	80 288	0	6 500
17.	7. TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKHELYESBÍTÉSE	0	0	0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. SOR)	120 500	0	0
19.	1. TARTÓS RÉSZESEDÉS KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	120 500	0	0
20.	2. TARTÓSAN ADOTT KÖLCSÖN KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0	0
21.	3. TARTÓS JELENTŐS TULAJDONI RÉSZESEDÉS	0	0	0
22.	4. TARTÓSAN ADOTT KÖLCSÖN JELENTŐS TULAJDONI RÉSZESEDÉSI VISZONYBAN ÁLLÓ VÁLLALKOZÁSBAN	0	0	0
23.	5. EGYÉB TARTÓS RÉSZESEDÉS	0	0	0
24.	6. TARTÓSAN ADOTT KÖLCSÖN EGYÉB RÉSZESEDÉSI VISZ. ÁLLÓ VÁLLALKOZÁSBAN	0	0	0
25.	7. EGYÉB TARTÓSAN ADOTT KÖLCSÖN	0	0	0
26.	8. TARTÓS HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍR	0	0	0
27.	9. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKHELYESBÍTÉSE	0	0	0
28.	10. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
29.	B. FÜGGŐESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53. SOR)	3 659 282	0	4 319 178

30.	I. KÉSZLETEK (31.-36. SOROK)	3 062 406	0	3 292 657
31.	1. ANYAGOK	1 521 413	0	1 205 312
32.	2. BEFEJEZETLEN TERMELÉS ÉS FÉLKÉSZ TERMÉKEK	35 957	0	57 132
33.	3. NÖVEDÉK-, HÍZÓ- ÉS EGYÉB ÁLLATOK	0	0	0
34.	4. KÉSZTERMÉKEK	802 777	0	1 364 538
35.	5. ÁRUK	507 285	0	480 983
36.	6. KÉSZLETEKRE ADOTT ELŐLEGEK	194 974	0	184 692
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. SOR)	519 995	0	1 007 915
38.	1. KÖVETELÉSEK ÁRUSZÁLLÍTÁSBÓL ÉS SZOLGÁLTATÁSOKBÓL (VEVŐK)	407 014	0	552 316
39.	2. KÖVETELÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	0	0	191 559
40.	3. KÖVETELÉSEK JELENTŐS TULAJDONI RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	0	0	0
41.	4. KÖVETELÉSEK EGYÉB RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	0	0	0
42.	5. VÁLTÓKÖVETELÉSEK	0	0	0
43.	6. EGYÉB KÖVETELÉSEK	112 981	0	264 040
44.	7. KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
45.	8. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. SOROK)	0	0	0
47.	1. RÉSZESÉDÉS KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0	0
48.	2. JELENTŐS TULAJDONI RÉSZESÉDÉS	0	0	0
49.	3. EGYÉB RÉSZESÉDÉS	0	0	0
50.	4. SAJÁT RÉSZVÉNYEK, SAJÁT ÜZLETRÉSZEK	0	0	0
51.	5. FORGATÁSI CÉLÚ HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
52.	6. ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. SOR)	76 881	0	18 606
54.	1. PÉNZTÁR, CSEKKEK	5 147	0	6 055
55.	2. BANKBETÉTEK	71 734	0	12 551
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57.-59. SOR)	31 872	0	45 149
57.	1. BEVÉTELEK AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSA	0	0	0
58.	2. KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSA	31 872	0	45 149
59.	3. HALASZTOTT RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (A+B+C)	6 678 425	0	7 804 865
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. SOR)	2 472 646	0	3 155 239
62.	I. JEGYZETT TŐKE	5 000	0	5 000
63.	I/A EBBŐL: VISSZAVÁSÁROLT TULAJDONOSI RÉSZESÉDÉS NÉVÉRTÉKEN	0	0	0
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65.	III. TÖKETARTALÉK	0	0	0
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 561 422	0	1 663 110
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	423 000	0	604 000
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. ÉRTÉKHELYESBÍTÉS ÉRTÉKELÉSI TARTALÉKA	0	0	0
70.	2. VALÓS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉSI TARTALÉKA	0	0	0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	483 224	0	883 129
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73.-75. SOR)	3 000	0	3 000
73.	1. CÉLTARTALÉK A VÁRHATÓ KÖTELEZETTSÉGEKRE	0	0	0
74.	2. CÉLTARTALÉK A JÖVOBENI KÖLTSÉGEKRE	3 000	0	3 000

75.	3. EGYÉB CÉLTARTALÉK	0	0	0
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92. SOR)	4 006 385	0	4 500 669
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+79.+80.+81. SOR)	0	0	0
78.	1. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	0	0	0
79.	2. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK JELENTŐS TULAJDONI VISZONYBAN. LÉVŐ VÁLL. SZEMBEN	0	0	0
80.	3. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK EGYÉB RÉSZESEDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLL. SZEMBEN	0	0	0
81.	4. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK EGYÉB GAZDÁLKODÓVAL SZEMBEN	0	0	0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. SOR)	186 050	0	64 316
83.	1. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	177 310	0	49 579
84.	2. ÁTVÁLTOZTATHATÓ KÖTVÉNYEK	0	0	0
85.	3. TARTOZÁSOK KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁSBÓL	0	0	0
86.	4. BERUHÁZÁSI ÉS FEJLESZTÉSI HITELEK	0	0	0
87.	5. EGYÉB HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK	0	0	0
88.	6. TARTÓS KÖTELEZETTSÉGEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	0	0	0
89.	7. TARTÓS KÖTELEZETTSÉGEK JELENTŐS TULAJDONI RÉSZESEDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSOKKAL SZEMBEN	0	0	0
90.	8. TARTÓS KÖTELEZETTSÉGEK EGYÉB RÉSZESEDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLL.-KAL SZEMBEN	0	0	0
91.	9. EGYÉB HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 740	0	14 737
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. SOROK)	3 820 335	0	4 436 353
93.	1. RÖVID LEJÁRATÚ KÖLCSÖNÖK	130 822	0	1 950 560
94.	- EBBŐL: AZ ÁTVÁLTOZTATHATÓ KÖTVÉNYEK	0	0	0
95.	2. RÖVID LEJÁRATÚ HITELEK	1 925 512	0	734 478
96.	3. VEVŐTŐL KAPOTT ELŐLEGEK	162 628	0	257 343
97.	4. KÖTELEZETTSÉGEK ÁRUSZÁLLÍTÁSBÓL ÉS SZOLGÁLTATÁSBÓL (SZÁLLÍTÓK)	1 250 686	0	998 303
98.	5. VÁLTÓTARTOZÁSOK	0	0	0
99.	6. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	77 770	0	0
100.	7. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK JELENTŐS TULAJDONI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	0	0	0
101.	8. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK EGYÉB RÉSZESEDÉSI VISZONYBAN LÉVŐ VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	0	0	0
102.	9. EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	272 917	0	495 669
103.	10. KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
104.	11. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106.-108. SOR)	196 394	0	145 957
106.	1. BEVÉTELEK PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSA	127 227	0	105 883
107.	2. KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSA	69 167	0	40 074
108.	3. HALASZTOTT BEVÉTELEK	0	0	0
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (D+E+F+G SOR)	6 678 425	0	7 804 865

Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.

Cégjegyzékszám: 01 10 048882

Adószám: 25584864-2-43

Éves beszámoló Összköltség eljárással készített Eredménykimutatás

A beszámolóban szereplő cégnév: Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Beszámolási időszak: 2019.01.01. - 2019.12.31.

adatok egyezer HUF-ban				
SORSZÁM	TÉTEL MEGNEVEZÉSE	ELŐZŐ ÜZLETI ÉV ADATAI	VÁLTOZÁS	TÁRGYÉVI ADATOK
1.	01. BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 217 179	0	3 205 327
2.	02. EXPORT ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	8 947 387	0	9 772 759
3.	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	11 164 566	0	12 978 086
4.	03. SAJÁT TERMELÉSŰ KÉSZLETEK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA	397 546	0	625 391
5.	04. SAJÁT ELŐÁLLÍTÁSÚ ESZKÖZÖK AKTIVÁLT ÉRTÉKE	0	0	0
6.	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+03+04)	397 546	0	625 391
7.	III. EGYÉB BEVÉTELEK	352 699	0	345 407
8.	EBBŐL: VISSZAÍRT ÉRTÉKVESZTÉS	88 630	0	81
9.	05. ANYAGKÖLTSÉG	4 967 867	0	5 425 547
10.	06. IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE	1 922 887	0	2 034 189
11.	07. EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE	66 481	0	85 148
12.	08. ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	882 898	0	1 201 884
13.	09. ELADOTT (KÖZVETÍTETT) SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE	212 603	0	275 693
14.	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	8 052 736	0	9 022 461
15.	10. BÉRKÖLTSÉG	1 766 692	0	2 246 955
16.	11. SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	89 707	0	71 994
17.	12. BÉRJÁRULÉKOK	415 947	0	486 335
18.	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	2 272 346	0	2 805 284
19.	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	241 692	0	278 900
20.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	652 077	0	735 159
21.	EBBŐL: ÉRTÉKVESZTÉS	4 654	0	31 983
22.	A. ÜZEMI (ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I+II+III-IV-V-VI-VII)	695 960	0	1 107 080
23.	13. KAPOTT (JÁRÓ) OSZTALÉK ÉS RÉSZESEDÉS	0	0	0
24.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSTÓL KAPOTT	0	0	0
25.	14. RÉSZESEDÉSEKBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK, ÁRFOLYAMNYERESÉGEK	0	0	0
26.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSTÓL KAPOTT	0	0	0
27.	15. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖKBŐL (ÉRTÉKPAPÍROKBÓ, KÖLCSÖNÖKBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK, ÁRFOLYAMNYERESÉGEK	0	0	0
28.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKTÓL KAPOTT	0	0	0
29.	16. EGYÉB KAPOTT (JÁRÓ) KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ BEVÉTELEK	0	0	0

30.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSTÓL KAPOTT	0	0	0
31.	17. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EGYÉB BEVÉTELEI	169 219	0	143 880
32.	EBBŐL: ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0	0
33.	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	169 219	0	143 880
34.	18. RÉSZESÉDESEKBŐL SZÁRMAZÓ RÁFORDÍTÁSOK, ÁRFOLYAMVESZTESÉGEK	0	0	0
35.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSNAK ADOTT	0	0	0
36.	19. BEFETETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖKBŐL (ÉRTÉKPAPÍROKBÓL, KÖLCSÖNÖKBŐL) SZÁRMAZÓ RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
37.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSNAK ADOTT	0	0	0
38.	20. FIZETENDŐ KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	35 257	0	42 008
39.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSNAK ADOTT	0	0	0
40.	21. RÉSZESÉDESEK, ÉRTÉKPAPÍROK, BANKBETÉTEK ÉRTÉKVESZTÉSE	0	0	0
41.	22. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EGYÉB RÁFORDÍTÁSAI	334 276	0	295 349
42.	EBBŐL: ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0	0
43.	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+ 20+21+22)	369 533	0	337 357
44.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-200 314	0	-193 477
45.	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+ A+ B)	495 646	0	913 603
46.	X. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	12 422	0	30 474
47.	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+ - C-X)	483 224	0	883 129

OPTEN Kft.©

Wellis Magyarország Zrt.

1118 Budapest, Budaörsi út 31/C

Cégjegyzékszám: 01-10-048882

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

2019. évi

ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Dabas, 2020.05.05

.....
Czafik Zsolt
Vezérigazgató

1

74

I. ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÁS

1. A társaság bemutatása, főbb azonosító adatai

A **Wellis Magyarország Zrt.** (a továbbiakban a „Társaság”), 2016. augusztus 3-án átalakulás útján jött létre, jogelőd adatai Wellis Magyarország Kft. /adószáma: 13082776-2-43,

A Társaság hidromasszázs kádak, medencék gyártásával és kereskedelmével illetve masszázskabinok, infra szaunák, fürdőszoba bútorok, egyéb kiegészítők kereskedelmével foglalkozik. A tevékenységi körhöz tartozik a Társaság által forgalmazott termékek beüzemelése, illetve szervizelése is.

Czafik Zsolt és Czafik Ákos a Wellis Magyarország Zrt. vezérigazgatói 2015-ben döntöttek amellet, hogy cégüket zárkörűen működő részvénytársasággá alakítják át.

A változásnak legfőbb okai a rohamos piaci növekedés és a jelentősen megnövekedett munkavállalói létszám. A márka az utóbbi néhány év leforgása alatt Európa piacvezető masszázsmedence gyártójává nőtte ki magát. A jövőbeli célok és a további fejlődési lehetőség pedig magukkal hozták a ZRT.-vé való teljes átalakulást a 2016-os évben.

Alaptevékenysége a KSH TEAOR`08 szakmai besorolása szerint 46.18 jelzőszámmal ellátott egyéb termék ügynöki nagykereskedelme

A Társaság főbb azonosító adatai a következők:

- székhelye: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C
- telephelye: 1039 Budapest, Pütkösdfürdő utca 52
- fióktelepei: 2370 Dabas, Mánteleki út hrsz 0417
9024 Győr, Kálvária utca 55.
- működési formája: Zárkörűen működő részvénytársaság
- cégjegyzék száma: 01-10-048882
- adószáma: 25584864-2-43
- közösségi adószáma: HU25584864
- alaptőke: 5.000.000,- Ft
- könyvvizetés módja: kettős könyvvitel
- beszámoló formája: éves beszámoló

A Társaság alaptőkéje **100 db 50.000,- Ft** névértékű névre szóló **törzsrészből** áll.

A részvények előállítás módja: dematerializált módon történt

A részvényeknek a részvényesek közötti megoszlása az alábbi:

Czafik Zsolt: részvények száma: 90 db

Czafik Ákos: részvények száma: 10 db

A Társaság képviselőire jogosultak adatai:

Czafik Zsolt /2371 Dabas, Mánteleki út hrsz 0417/

Czafik Ákos /2371.Dabas, Mánteleki út hrsz 0417/

Könyvvizsgáló adatai:

PKI Könyvvizsgáló Iroda Kft (000622)

Kijelölt könyvvizsgáló:

Dr. Baracz Gabriella (006145), 2120 Dunakeszi, Kosztolányi u. 6.

A Társaságnál a **könyvvizsgálat kötelező**, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A beszámolót Hannel Balázs mérlegképes könyvelő készítette, regisztrációs száma: **185483**.

2. A kapcsolt vállalkozások bemutatása:

Kapcsolt cég neve:	Wellis Invest Kft.
Kapcsolt cég adószáma:	14481619-2-13
Kapcsolt cég székhelye:	2371 Dabas, Mánteleki út hrsz 0417
Kapcsolt cég tulajdonosa(i):	Wellis Magyarország Zrt. /100%-ban/

2018.12.31-i dátummal a két Társaság egyesült, amely beolvadás jogcímen jött létre. A Wellis Invest Kft. vagyona átszállt a jogutódra.

II. ALKALMAZOTT SZÁMVITELI SZABÁLYOK, ELJÁRÁSOK

A társaság a 2000. évi C. törvény 14. §-nak (3) bekezdésében előírt kötelezettsége alapján a törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján alakította ki és foglalta írásba az adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő, és alkalmazásra kerülő elszámolási módszereket, és azok eszköztárát meghatározó belső szabályzatokat, a számviteli politikát.

Az éves beszámoló a társaság megbízható és valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét mutatja be. A valós összkép kialakításához a nemzeti és a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a társaság a következő módon érvényesíti a számviteli alapelveket:

- **a vállalkozás folytatásának elvét** oly módon, hogy a vagyontárgyak értékelése a számviteli törvény előírásai szerint beszerzési áron történik, az értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentve. Mindent elkövet annak érdekében, hogy a működését fenn tudja tartani, nem valósít meg olyan gazdasági eseményeket, amelyekkel a tevékenysége besztintetését előidézné.
- **a teljesség elvét** azzal, hogy a könyvekben elszámolást nyer mindaz a gazdasági esemény, amely az adott naptári évre vonatkozik, akkor is, ha azok a mérleg fordulónapja után, de a mérlegkészítés időpontjáig váltak ismertté.
- **a valódiság elvét** úgy, hogy a számvitelben, és a beszámolóban rögzített tételeket a valóságban leltárral alátámasztja, biztosítja a főkönyvi könyvelés és az analitikák egyezőségét, a kimutatott vagyon könyvvizsgáló általi ellenőrzését.
- **a világosság elvét** azzal, hogy a beszámoló áttekinthető, világos, a törvény által rendezett formában, hozzáértő számára érthető módon készül el; a kiegészítő mellékletben meghatározandó tételeket a belső szabályzatokban lerögzíti.
- **a következetesség elvét** oly módon, hogy a társaság folyamatosan biztosítja a beszámolóban szereplő adatok összehasonlíthatóságát; amennyiben az előző évi mérleg és eredmény kimutatás sorai mégis tartalmi eltérést mutatnak, azt a kiegészítő mellékletben indokolja
- **a folytonosság elvét**, amely önmagában azt jelenti, hogy a naptári év nyitó adatai megegyeznek az előző év zárómérlegének megfelelő adataival, másrészt az egymást 7 követő évben az eszközök, források értékelése, az eredmény számbavétele nem változik; oly módon, hogy az értékelési szabályokat az egymás után következő években nem változtatja meg. Amennyiben az előző fejezetben részletezettek szerint erre mégis sor kerül, úgy nemcsak az eseményre utal a társaság a kiegészítő mellékletben, hanem annak számszaki hatását is bemutatja.
- **az összemérés elvét** oly módon, hogy az adott időszaki teljesítések elismert bevételeivel szemben álló költségeket számol el, függetlenül a bevételek befolyásától, illetve a kifizetés időpontjától;
- **az óvatosság elvét** az értékvesztés elszámolásával biztosítja úgy, hogy nem mutat ki eredményt akkor, ha valamely árbevétel, bevétel pénzügyi realizálása részben, vagy egészen bizonytalanná válik annak ellenére, hogy a teljesítés megtörtént.
- **a bruttó elszámolás elvét** azzal, hogy a könyvviteli elszámolások során "nettósítást" a társaság nem alkalmaz, azaz, aktívát passzívával, illetve bevételt költségekkel, és egymással szemben nem számol el;

· **az egyedi értékelés elvét** oly módon, hogy az eszközöket és a kötelezettségeket a könyvvezetés és a beszámoló elkészítése során egyedileg rögzíti, illetve értékeli az értékelési szabályzatban leírt módon.

· **az időbeli elhatárolás elvét** oly módon, hogy a két vagy több évet érintő bevételt, illetve kiadást olyan arányban számol el a vállalkozás, ahogyan az alapul szolgáló időszakok megoszlának.

· **a tartalom elsődlegessége a formával szemben elvet** oly módon, hogy a gazdasági eseményeket a tényleges gazdasági tartalmuknak megfelelően számolja el. Az elszámolásuk és a mérlegbeszámolóban való megjelenítés során a hovatartozásukat a közgazdasági tartalom alapján és nem a jogi szabályozás alapján dönti el a társaság.

· **a lényegesség elvét** azzal, hogy a belső szabályzatokban valamennyi a beszámoló adatait érintő kérdésben, amelyet a számviteli törvény nevesít, az általa választott eljárást előírja. A társaságnál a határesetek minősítésénél alkalmazott szempontok a teljesség igénye nélkül a következők:

1. A mérlegbeszámolóban a lényegesség legalább a következő témaköröknél

külön meghatározásra kerül, mint a társaság által választott eljárás a következő témakörökben:

- Az értékelésnél (értéksökkenés, értékvesztés, értékhelyesbítés, külföldi pénzürtékre szóló eszközök év végi értékelése)
- Az opciós ügyleteknél
- Az eszközök és források minősítésének a szabályainál
- A rendkívüli bevételek és ráfordítások tételeinél.

2. Lényeges, vagy jelentős hibának minősül az ellenőrzés, vagy önellenőrzés keretén belül feltárt elszámolási különbség, amely összességében az elszámolás évében elkészített mérleg főösszegének a kettő százalékát, vagy 1 millió forint összegét meghaladja, függetlenül attól, hogy az egyes mérlegsorokat milyen nagyságrendben befolyásolja. Amennyiben az eltérés a mérleg főösszegének a kettő százalékát, illetve 1 millió forintot nem éri el, úgy a feltárt hiányosság nem minősül a cégnél lényeges hibának.

3. Minden egyéb esetben feltárt értékkülönbség nem jelentős összegű hibának minősül.

· **költség-haszon összevetésének elvét** egyedi mérlegelés során érvényesíti a társaság egy-egy információ előállításával kapcsolatban, amikor azt dönti el, az információ előállításával kapcsolatos költségek arányban állnak-e annak hasznosíthatóságával.

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

A könyvviteli zárlat napját a Társaság 2019. évben **április 30-ával határozta meg**. Az elkészített éves beszámoló „A” változatú mérlegből, összköltség eljárással készült „A” változatú eredmény-kimutatásból kiegészítő mellékletből és üzleti jelentésből áll.

Jelen kiegészítő melléklet a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a haszon-ráfordítás elve alapján határoztuk meg.

A könyveket a **kettős könyvvitel rendszerében** vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült **költségeket** elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

Értécsökkenési leírás módja: A tárgyi eszközök értécsökkenését lineáris leírással állapítjuk meg

A számviteli és az adó törvény szerinti értécsökkenés havonta kerül elszámolásra.

Az egyedileg 100 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetészerű használatba vételkor (aktiváláskor) egy összegben terv szerinti értécsökkenést számolja el.

Nem jelentős maradványérték:

A tárgyi eszközök a hasznos élettartam végén a maradvány értékkel csökkentett bekerülési értékét annyi évre kell felosztani, ahány évig ezen eszközök előreláthatólag használni fogják.

Ha a Társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő **értécsökkenés** megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, terven felüli értécsökkenést kell elszámolni.

Terven felüli értécsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor is, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a szellemi termék, a tárgyi eszköz a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezetlen kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák, vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél.

A Társaság az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi **analitikát** vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

Analitikus nyilvántartást vezet a Társaság a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget.

A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére **aktív és passzív időbeli elhatárolás** számlát alkalmaz.

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Eszközök összetétele:

Az eszközök összetételét a következő táblázatban szereplő számadatokkal részletezzük:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
Befektetett eszközök	2 987 271	44,73	3 440 538	44,08
Immateriális javak	23 570	0,35	16 565	0,21
Tárgyi eszközök	2 843 201	42,57	3 423 973	43,87
Befektetett pénzügyi eszközök	120 500	1,80	0	0,00
Forgóeszközök	3 659 282	54,79	4 319 178	55,34
Készletek	3 062 406	45,86	3 292 657	42,19
Követelések	519 995	7,79	1 007 915	12,91
Értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Pénzeszközök	76 881	1,15	18 606	0,24
Aktív időbeli elhatárolások	31 872	0,48	45 149	0,58
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	6 678 425	100,00	7 804 865	100,00

2. Befektetett eszközök összetétele:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Rész- arány (%)	Összeg (E Ft)	Rész- arány (%)
Immateriális javak	23 570	0,79	16 565	0,48
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0,00	0	0,00
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0,00	0	0,00

Vagyoni értékű jogok	21 907	0,73	15 389	0,45
Szellemi termékek	1 663	0,06	1 176	0,03
Üzleti vagy cégérték	0	0,00	0	0,00
Immateriális javakra adott előlegek	0	0,00	0	0,00
Immateriális javak érték helyesbítése	0	0,00	0	0,00
Tárgyi eszközök	2 843 201	95,18	3 423 973	99,52
Ingtalanok és a kapcs. vagyoni értékű jogok	1 707 654	57,16	2 657 337	77,24
Műszaki berendezések, gépek, járművek	513 582	17,19	503 817	14,64
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	281 118	9,41	242 873	7,06
Tenyészállatok	0	0,00	0	0,00
Beruházások, felújítások	260 559	8,72	13 446	0,39
Beruházásokra adott előleg	80 288	2,69	6 500	0,19
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0,00	0	0,00
Befektetett pénzügyi eszközök	120 500	4,03	0	0,00
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	120 500	4,03	0	0,00
Tartósan adott kölcsön kapcsolt váll.-ban	0	0,00	0	0,00
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0,00	0	0,00
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0,00	0	0,00
Egyéb tartós részesedés	0	0,00	0	0,00
Tartósan adott kölcsön e. rész. visz. álló váll.-ban	0	0,00	0	0,00
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0,00	0	0,00
Tartós hitelviszonyt meg. értékpapír	0	0,00	0	0,00
Befektetett pénzügyi eszközök érték.	0	0,00	0	0,00
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési kül.	0	0,00	0	0,00
Befektetett eszközök összesen	2 987 271	100,00	3 440 538	100,00

A Zrt befektetett eszközeinek nettó értéke a bázis időszakban 2.987.271 E Ft, ugyanez a tárgy időszakban 3.440.538 E Ft-ot tett ki. A befektetett eszközök nettó állománya az előző időszakhoz képest összességében 453.267 E Ft-tal, 15,17 %-kal növekedett. A terv szerinti értékesökkenés 278.900 E Ft volt a 2019. évben

3. Immateriális javak és tárgyi eszközök állomány változása:

Kiegészítő melléklet 1. számú melléklete tartalmazza

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzések (üzembe helyezések) megtervezett várható **maradványértékben** változás nem történt.

4. Forgóeszközök összetétele:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
I. Készletek	3 062 406	83,69	3 292 657	76,23
Anyagok	1 521 413	41,58	1 205 312	27,91
Befejezetlen termelés és félkész termékek	35 957	0,98	57 132	1,32
Növendék-,hízó-és egyéb állatok	0	0,00	0	0,00
Késztermékek	802 777	21,94	1 364 538	31,59
Áruk	507 285	13,86	480 983	11,14
Készletre adott előlegek	194 974	5,33	184 692	4,28
II. Követelések	519 995	14,21	1 007 915	23,34
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból	407 014	11,12	552 316	12,79
Követelések kapcs. vállalkozással szemben	0	0,00	191 559	4,44
Követelések jelentős tulaj. rész. vállalkozással szemben	0	0,00	0	0,00
Követelések e. rész. visz. lévő váll. szemben	0	0,00	0	0,00
Váltókövetelések	0	0,00	0	0,00
Egyéb követelések	112 981	3,09	264 040	6,11
Követelések értékelési különbözete	0	0,00	0	0,00
Származékos ügyletek pozitív értékelési kül.	0	0,00	0	0,00
III. Értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0,00	0	0,00
Jelentős tulajdono részesedés	0	0,00	0	0,00
Egyéb részesedés	0	0,00	0	0,00
Saját részvények, saját üzletrészek	0	0,00	0	0,00
Forgatási célú hitelv. megtesztető értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Értékpapírok értékelési különbözete	0	0,00	0	0,00
V. Pénzeszközök	76 881	2,10	18 606	0,43
Pénztár, csekkek	5 147	0,14	6 055	0,14
Bankbetétek	71 734	1,96	12 551	0,29
Forgóeszközök összesen	3 659 282	100,00	4 319 178	100,00

A készletek az előző időszakhoz képest **230.251 E Ft-tal, 7,52%-kal** növekedtek, összetételében az alapanyagok 316.101 E Ft-tal, 20,78%-kal csökkentek, a késztermékek 561.761 E Ft-tal, 69,98%-kal növekedtek.

A vevői követelések értéke a bázisidőszakhoz képest 145.302 E Ft-tal, 35,7%-kal növekedett.

Vevői követelésekkel kapcsolatos tárgyidőszakban elszámolt értékvesztések a következők:

	Belföldi követelések értékvesztése	Külföldi követelések értékvesztése
Tárgyidőszak nyitó	2.895.118,-	100.416.388,-
- növekedés	345.962,-	31.235.692,-
- csökkenés	81.328,-	0,-
Tárgyidőszak záró	3.159.752,-	131.652.080,-

5. Aktív időbeli elhatárolások összetétele:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0,00	0	0,00
Költségek ráfordítások aktív időbeli elhat.	31 872	100,00	45 149	100,00
Halasztott ráfordítások	0	0,00	0	0,00
Aktív időbeli elhatárolások összesen	31 872	100,00	45 149	100,00

6. Források összetétele:

A forrásállomány összetételét a következő táblázat adatai tartalmazzák:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
Saját tőke	2 472 646	37,02	3 155 239	40,43
Jegyzett tőke	5 000	0,07	5 000	0,06
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)	0	0,00	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00
Eredménytartalék	1 561 422	23,38	1 663 110	21,31
Lekötött tartalék	423 000	6,33	604 000	7,74
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00
Adózott eredmény	483 224	7,24	883 129	11,32
Céltartalékok	3 000	0,04	3 000	0,04
Kötelezettségek	4 006 385	59,99	4 500 669	57,66
Hátrasorolt kötelezettség	0	0,00	0	0,00
Hosszú lejáratú kötelezettségek	186 050	2,79	64 316	0,82
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 820 335	57,20	4 436 353	56,84
Passzív időbeli elhatározások	196 394	2,94	145 957	1,87
FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN	6 678 425	100,00	7 804 865	100,00

7. Saját tőke:

A társaság mérlegében szereplő saját tőke összetétele a következő:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
Jegyzett tőke	5 000	0,20	5 000	0,16
Ebből: visszavásárolt tulaj. rész. névértéken	0	0,00	0	0,00
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0,00	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00
Eredménytartalék	1 561 422	63,15	1 663 110	52,71
Lekötött tartalék	423 000	17,11	604 000	19,14
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00

Adózott eredmény	483 224	19,54	883 129	27,99
Saját tőke összesen	2 472 646	100,00	3 155 239	100,00

Társaságunk a tárgyidőszakban **604.000 E Ft** fejlesztési tartalékot képzett a dabasi telephelyen tervezett beruházásokra.

8. Céltartalékok összetétele:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0,00	0	0,00
Céltartalék a jövőbeni költségekre	3 000	100,00	3 000	100,00
Egyéb céltartalék	0	0,00	0	0,00
Céltartalékok összesen	3 000	100,00	3 000	100,00

Társaságunkat az exportárak tekintetében garanciális kötelezettség terheli. Biztosítjuk az alkatrészellátást, és a garanciális javítások költségeit meg kell térítenünk a vevőknek. Jövőbeni kötelezettségre 3.000,- e Ft céltartalékot képeztünk.

9. Kötelezettségek összetétele:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00
Hátrasorolt köt.-ek kapcs.t váll. szemben	0	0,00	0	0,00
Hátrasorolt köt.-ek jelentős tulaj. visz. lévő váll. sz.	0	0,00	0	0,00
Hátrasorolt köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. sz.	0	0,00	0	0,00
Hátrasorolt köt.-ek e. gazdálkodóval szemben	0	0,00	0	0,00
Hosszú lejáratú kötelezettségek	186 050	4,64	64 316	1,43
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	177 310	4,43	49 579	1,10
Átváltoztatható kötvények	0	0,00	0	0,00
Tartozások kötvénykibocsátások	0	0,00	0	0,00
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0,00	0	0,00
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0,00	0	0,00
Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	0	0,00	0	0,00
Tartós kötelezettségek jelentős tulaj. rész. váll. szemben	0	0,00	0	0,00
Tartós köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. szemben	0	0,00	0	0,00
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	8 740	0,22	14 737	0,33
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 820 335	95,36	4 436 353	98,57
Rövid lejáratú kölcsönök	130 822	3,27	1 950 560	43,34
- Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0,00	0	0,00
Rövid lejáratú hitelek	1 925 512	48,06	734 478	16,32
Vevőtől kapott előlegek	162 628	4,06	257 343	5,72
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	1 250 686	31,22	998 303	22,18

Váltótartozások	0	0,00	0	0,00
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben	0	0,00	0	0,00
Rövid lejáratú köt.-ek jelentős tulaj. rész. váll. szemben	77 770	1,94	0	0,00
Rövid lejáratú köt.-ek e. rész.visz. lévő váll.sz.	0	0,00	0	0,00
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	272 917	6,81	495 669	11,01
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0,00	0	0,00
Származékos ügyletek negatív értékelési kul.	0	0,00	0	0,00
Kötelezettségek összesen	4 006 385	100,00	4 500 669	100,00

A kötelezettségek állománya 494.284 E Ft-tal, 12,33%-kal növekedett. Összetételében a hosszú lejáratú kötelezettségek 121.734 E Ft-tal, 65,43%-kal csökkentek, míg a rövid lejáratú kötelezettségek 616.018 E Ft-tal 16,12%-kal növekedtek.

10. Passzív időbeli elhatárolások összetétele:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
Bevételek passzívú időbeli elhatárolása	127 227	64,78	105 883	72,54
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhat.	69 167	35,22	40 074	27,46
Halasztott bevételek	0	0,00	0	0,00
Passzív időbeli elhatárolások	196 394	100,00	145 957	100,00

A Társaság 2015. évben a **KMOP-2013-1.2.1/B** számú pályázat keretén belül **200.000.000,- Ft** támogatásban részesült, ebből a 2019. évben elszámolható összeg, azaz **21.344 E Ft** került egyéb bevételként elszámolásra.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK:

1. Költségek és ráfordítások alakulása

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Anyagköltség	4 967 867	5 425 547	109,21
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 922 887	2 034 189	105,79
Egyéb szolgáltatások értéke	66 481	85 148	128,08
Eladott áruk beszerzési értéke	882 898	1 201 884	136,13
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	212 603	275 693	129,68

Anyagjellegű ráfordítások összesen	8 052 736	9 022 461	112,04
Bérköltség	1 766 692	2 246 955	127,18
Személyi jellegű egyéb kifizetések	89 707	71 994	80,25
Bérráulékok	415 947	486 335	116,92
Személyi jellegű ráfordítások összesen	2 272 346	2 805 284	123,45
Értécsökkenési leírás	241 692	278 900	115,39
Egyéb ráfordítások	652 077	735 159	112,74
Üzemi tevékenységek költségei és ráfordításai	11 218 851	12 841 804	114,47
Pénzügyi műveletek ráfordításai	369 533	337 357	91,29
Költségek és ráfordítások	11 588 384	13 179 161	113,73

Igénybe vett szolgáltatások jogcímenkénti részletezése:

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgy év	
	E Ft	%	E Ft	%
Szállítási és rakodási ktg	313 767	16,32%	450 986	22,17%
Bérlési díjak	127 083	6,61%	135 326	6,65%
Karbantartási ktg-ek	98 908	5,14%	80 438	3,95%
Hirdetés, reklám, kiállítások ktg-e	624 701	32,49%	692 449	34,04
Utazási, kiküldetési ktg-ek	146 445	7,62%	208 403	10,25%
Kommunikációs ktg-ek /posta, telefon, internet/	26 368	1,37%	17 853	0,88%
Szerelési díjak	78 330	4,07%	94 364	4,64%
Egyéb szolgáltatások ktg-e	507 283	26,38%	354 371	17,42%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 922 887	100,00%	2 034 189	100,00%

2. Eredménykategóriák arányai

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	Üzemi eredmény %-ban	E Ft	Üzemi eredmény %-ban
Üzemi eredmény	695 960	100,00	1 107 080	100,00
Pénzügyi műveletek eredménye	-200 314	-28,78	-193 477	-17,48
Adózás előtti eredmény	495 646	71,22	913 603	82,52
Adófizetési kötelezettség	12 422	1,78	30 474	2,75
Adózott eredmény	483 224	69,43	883 129	79,77

3. Társasági adó számítása:

A társasági adó számítás alapján a Társaságnak **30 474 E Ft** adókötelezettsége keletkezett a tárgyidőszakban

adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény	913 603
Adóalapot növelő tételek	312 973
Adóalapot csökkentő tételek	887 980
Adóalap	338 596
Számított adó összege	22 422
Adókedvezmények	0
Társasági adó összege	30 474

V. A VÁLLALKOZÁS VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZETÉSNEK ELEMZÉSE:

1. A vagyoni helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	<u>2 987 271</u> 6 678 425	<u>3 440 538</u> 7 804 865	44,73	44,08	98,55
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>3 659 282</u> 6 678 425	<u>4 319 178</u> 7 804 865	54,79	55,34	101,00
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>2 472 646</u> 2 987 271	<u>3 155 239</u> 3 440 538	82,77	91,71	110,79
	<u>Saját tőke</u>	<u>2 472 646</u>	<u>3 155 239</u>	86,97	92,15	105,96

Tárgyi eszközök fedezettsége	Tárgyi eszközök	2 843 201	3 423 973			
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>2 472 646</u> 6 678 425	<u>3 155 239</u> 7 804 865	37,02	40,43	109,19
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>3 820 335</u> 6 678 425	<u>4 436 353</u> 7 804 865	57,20	56,84	99,36
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>186 050</u> 6 678 425	<u>64 316</u> 7 804 865	2,79	0,82	29,58
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>4 006 385</u> 6 678 425	<u>4 500 669</u> 7 804 865	59,99	57,66	96,12

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Eszközök összesen	<u>11 164</u> 566 6 678 425	<u>12 978</u> 086 7 804 865	1,67	1,66	99,47
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Tárgyi eszközök	<u>11 164</u> 566 2 843 201	<u>12 978</u> 086 3 423 973	3,93	3,79	96,53
Készletek fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Átlagos készletek	<u>11 164</u> 566 1 531 203	<u>12 978</u> 086 3 177 532	7,29	4,08	56,02
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	<u>11 164</u> 566 2 472 646	<u>12 978</u> 086 3 155 239	4,52	4,11	91,10

2. A pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>519 995</u> 3 820 335	<u>1 007 915</u> 4 436 353	13,61	22,72	166,92
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>4 006 385</u> 6 678 425	<u>4 500 669</u> 7 804 865	59,99	57,66	96,12
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>695 960</u> 3 820 335	<u>1 107 080</u> 4 436 353	18,22	24,95	136,98
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u> Szállítók	<u>407 014</u> 1 250 686	<u>552 316</u> 998 303	32,54	55,33	170,01
Vevők átfutási ideje	<u>Átlagos vevő állomány</u> Nettó árbevétel	<u>241 612</u> 11 164 566	<u>683 177</u> 12 978 086	7,90	19,21	243,25
Szállítók átfutási ideje	<u>Átlagos szállítói állomány</u> Anyagjellegű ráfordítások	<u>203 507</u> 8 052 736	<u>763 955</u> 9 022 461	9,22	30,91	335,05

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Kamalfedezet	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Fizetett kamatok és kjr.	<u>695 960</u> 35 257	<u>1 107 080</u> 42 008	1973,96	2635,40	133,51
Kamatadó és értékcs. előtti fedezet(EBITDA fed)	<u>Üzemi tev. eredménye+écs.</u> Fizetett kamatok és kjr.	<u>937 652</u> 35 257	<u>1 385 980</u> 42 008	2659,48	3299,32	124,06
Cash Flow fedezet	<u>Adózott eredmény+amortizáció</u> Fizetett kamatok és kjr.	<u>724 916</u> 35 257	<u>1 162 029</u> 42 008	2056,09	2766,21	134,54
Adósság visszafizető képesség	<u>Adózott eredmény+amortizáció</u> Kötelezettségek	<u>724 916</u> 4 006 385	<u>1 162 029</u> 4 500 669	18,09	25,82	142,69

3. Jövedelmezőség alakulása

Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Nettó árbevétel	<u>695 960</u> 11 164 566	6,23	<u>1 107 080</u> 12 978 086	8,53
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Saját tőke	<u>695 960</u> 2 472 646	28,15	<u>1 107 080</u> 3 155 239	35,09
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Összes eszköz	<u>695 960</u> 6 678 425	10,42	<u>1 107 080</u> 7 804 865	14,18

4. Likviditási helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Lidviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3 659 282</u> 3 820 335	<u>4 319 178</u> 4 436 353	95,78	97,36	101,64
Lidviditási mutató II. (Quick ratio -gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>596 876</u> 3 820 335	<u>1 026 521</u> 4 436 353	15,62	23,14	148,10
Lidviditási mutató III.	<u>Pénzeszk +értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>76 881</u> 3 820 335	<u>18 606</u> 4 436 353	2,01	0,42	20,84
Lidviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>76 881</u> 3 820 335	<u>18 606</u> 4 436 353	2,01	0,42	20,84

VI. MUNKAVÁLLALÓK

A Társaság átlagos statisztikai létszáma a tárgydőszakban 458 fő amelyből 5 fő megváltozott munkaképességű személy, ezért cégünknek 24.138.000,- Ft rehabilitációs hozzájárulási fizetési kötelezettsége keletkezett ebben az időszakban.

A vezető tisztségviselők tevékenységükért járandóságot vettek fel, az év során.

A Társaság a vezető tisztségviselők részére kölcsönt nem folyósított

Bérfelrakások jogcímenkénti kimutatása:

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	%	E Ft	%
Egészségügyi hozzájárulás	13 637	3,28%	3 550	0,73%
Természetbeni juttatás SZJA	8 522	2,05%	3 009	0,62%
Egyszerűsített fogl. Közteher	22	0,01%	115	0,02%
Szociális hozzájárulási adó	334 963	80,53%	414 296	85,19%
Táppénz 1/3	7 933	1,91%	7 879	1,62%
Rehab. , szakképzési hozzájár.	50 871	12,23%	57 485	11,82%
Bérfelrakások	325 830	100,00%	486 335	100,00%

Bérlétszám állománycsoportonkénti megoszlása:

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	%	E Ft	%
Fizikai	933 364	52,83%	1 207 078	53,72%
Szellemi	833 328	47,17%	1 039 877	46,28%
Bérlétszámok összesen	1 766 692	100,00%	2 246 955	100,00%

VII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

A Társaságnál az év során jelentősebb hiba miatt **önellenőrzés** nem történt, a Társaságnál az év során történt ellenőrzések **jelentősebb összegű eltéréseket** nem állapítottak meg

A tárgyévben a Társaság nem végeztetett kutatást, kísérleti fejlesztést.

A Társaságnak közvetlenül a környezet védelmét szolgáló tárgyi eszközei nincsenek.

A Társaság nem termel és tárol veszélyes hulladékot. Környezetvédelmi garanciális kötelezettségünk nem volt. Olyan, általunk okozott környezeti kár illetve környezetvédelmi kötelezettség, amely a mérlegben nem jelenik meg, nincsen.

Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére,

valamint jövőbeni működőképességére vonatkozóan. Felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését.

A Társaságnak a mérlegben nem megjelenő **pénzügyi kötelezettsége** nincs, **Mérlegén kívüli** egyéb tételek nincsenek



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Wellis Magyarország Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a **Wellis Magyarország Zrt.** (székhely:1118 Budapest, Budaörsi út 31/C., cégjegyzékszám:01-10-048882) („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 7.804.865 E Ft, az adózott eredmény 883.129 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Wellis Magyarország Zrt.** 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a **Wellis Magyarország Zrt.** 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Wellis Magyarország Zrt.** 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítás, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően.

Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

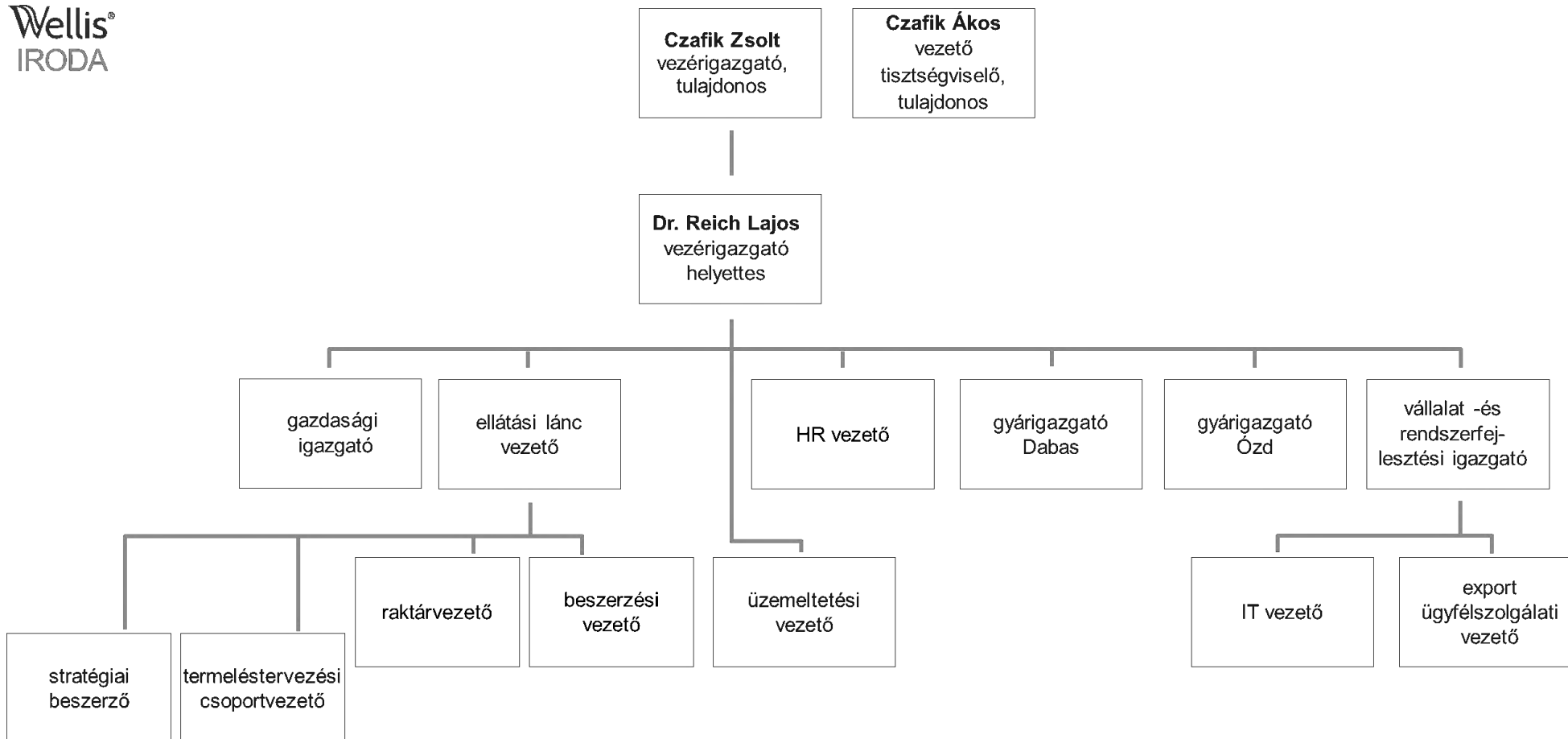
Dunakeszi, 2020. május 5.

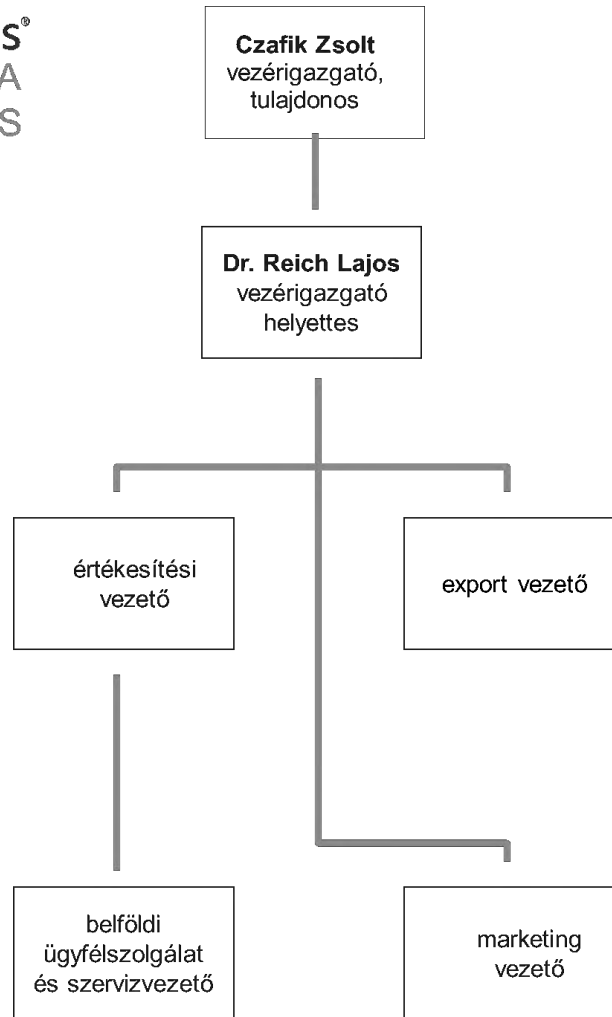
Dr. Baracz Gabriella
PKI Könyvvizsgáló Iroda Kft.
2120 Dunakeszi, Kosztolányi u. 6.
MKVK 000622

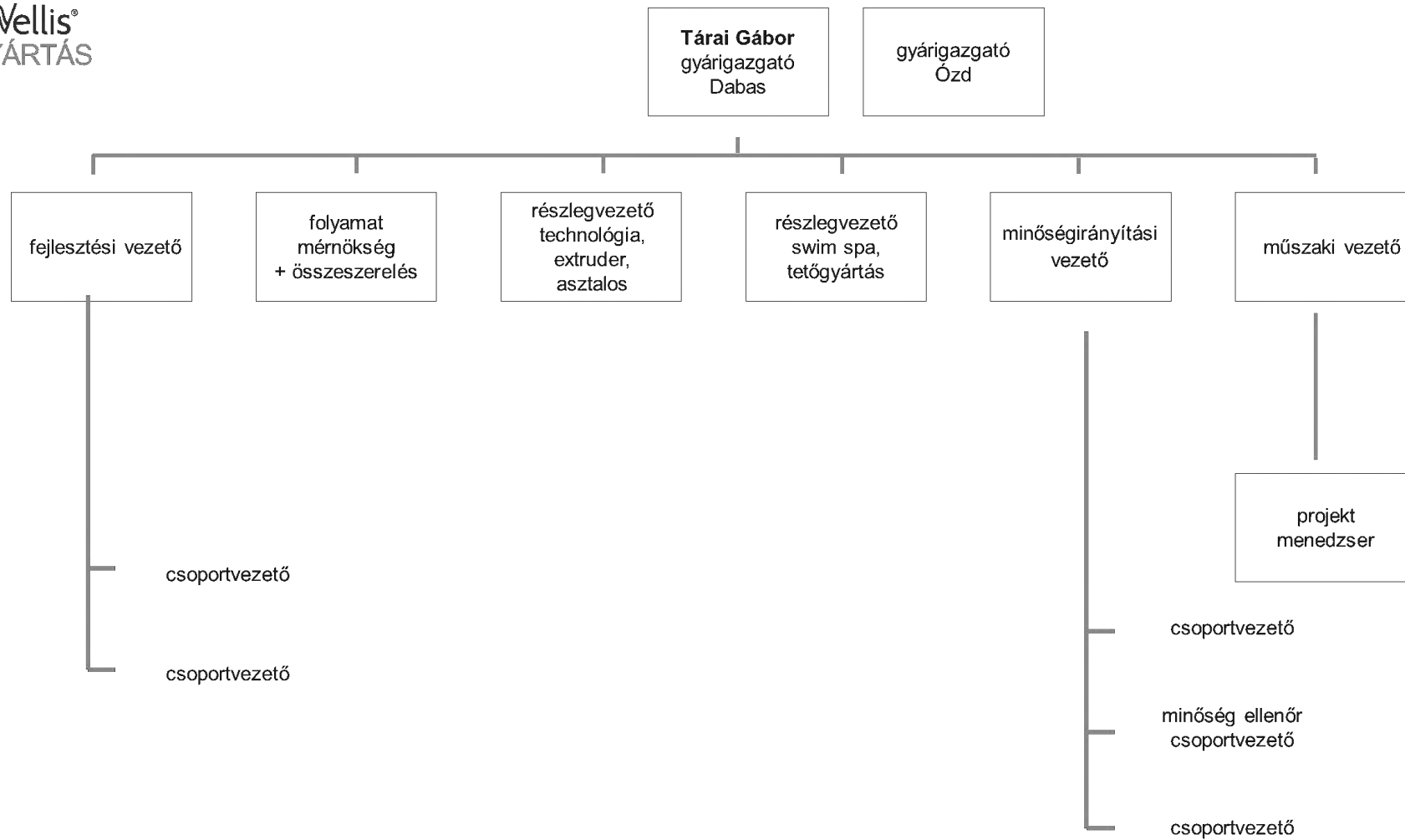
Dr. Baracz Gabriella
kamara tag könyvvizsgáló
MKVK 006145

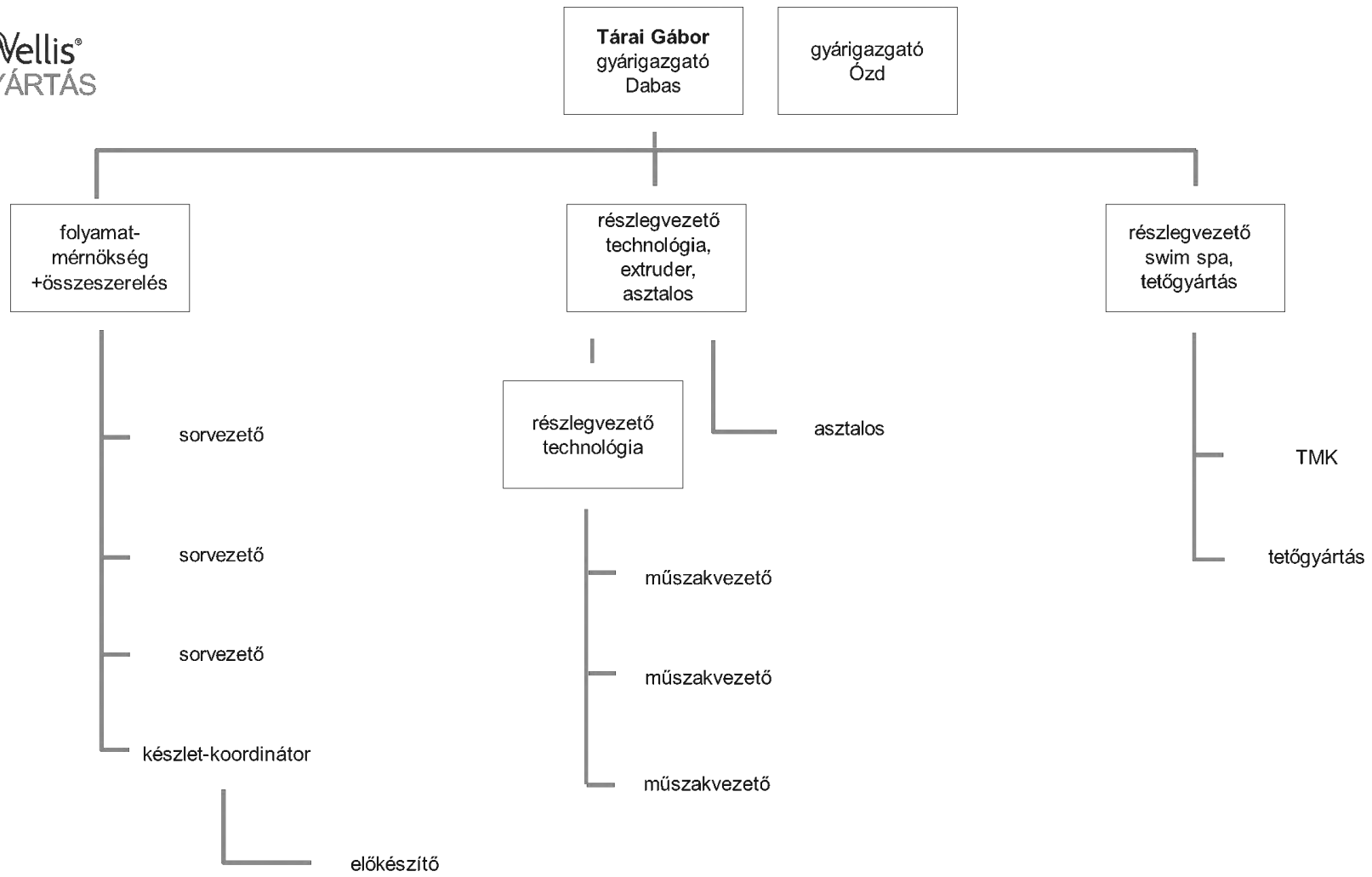
2. SZÁMÚ MELLÉKLET SZERVEZETI ÁBRA

Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság









3. SZÁMÚ MELLÉKLET DEFINÍCIÓS JEGYZÉK

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

Amerikai Értékpapírtörvény	az Információs Dokumentum 4. oldalán (<i>Általános Tájékoztatás</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Amortizációs Összeg	az Információs Dokumentum 4.7 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (<i>Ütemezett amortizáció a Kötvények futamideje alatt és lejáratkori visszaváltás</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Amortizált Névérték	az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (c) alpontjában (<i>A fizetendő kamat összege</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Árjegyző	a Kötvényekkel kapcsolatban árjegyzési szolgáltatás nyújtásával mindenkor megbízott személy, amely a jelen Információs Dokumentum napján a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041043).
Árjegyzői Szerződés	a Kibocsátó és az Árjegyző között a Kötvényekkel kapcsolatban megkötendő illetve megkötött árjegyzői szerződés, annak valamennyi kiegészítésével, módosításával és/vagy felváltásával együtt.
BÉT	a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044764).
Biztosíték	az Információs Dokumentum 4.8 Kötvényfeltétel (c) alpontjában (<i>Értelmezés</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Bszt.	a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény.
Értékpapír-számlavezető	az Információs Dokumentum 4.1 Kötvényfeltétel (g) alpontjában (<i>KELER nyilvántartás</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Fizető Bank	a Kötvényekkel kapcsolatban fizető banki szolgáltatás nyújtásával mindenkor megbízott személy, amely a jelen Információs Dokumentum napján a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041043).
Fizető Banki Szerződés	a Kibocsátó és a Fizető Bank között a Kötvényekkel kapcsolatban megkötött fizető banki szerződés, annak valamennyi kiegészítésével, módosításával és/vagy felváltásával együtt.
Fordulónap	az Információs Dokumentum 4.9 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (<i>Fizetés módja</i>) meghatározott jelentéssel bír.

Forrásbevonás	a 4.8 Rendkívüli Visszaváltási Esemény (c) alpontjában (<i>Értelmezés</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Forgalmazó	a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg. Cg.01-10-041043; adószám: 10195664-4-44).
Garancia	a Garantőrök által a Garanciavállaló Nyilatkozatban foglalt feltételek szerint a mindenkorli Kötvénytulajdonosok részére a Hitelminősítői Felminősítés Időpontjáig vállalt feltétlen és visszavonhatatlan, a Ptk.6:431. §-a szerinti garancia, amely garanciavállalás összege a Kötvények névértékének 100%-ig és az ahhoz kapcsolódó valamennyi kamat és késedelmi kamat összegéig terjed, és amelyet a Kötvénytulajdonosok jogosultak lehívni a Garanciavállaló Nyilatkozatban foglalt feltételek szerint amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti fizetési kötelezettségét.
Garanciavállaló Nyilatkozat	a Garantőrök által kiállított garanciavállaló nyilatkozat, amely az Információs Dokumentum 4. számú melléklete.
Garantőr(ök)	az alábbi társaságok bármelyike és mindegyike: <ul style="list-style-type: none"> • Wellis Deutschland GmbH (székhely: 41464 Neuss, Panoma 141), • a Wellis USA Inc. (nyilvántartási szám: 7542690; székhely: 20801 Biscayne Blvd, Suite 403 - Office 415 Aventura, FL 33180).
Hitelminősítő	a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország).
Hitelminősítői Felminősítés	a Kötvényeket a Hitelminősítő 2024. december 31. napját követő első alkalommal „B+” vagy annál magasabb hitelminősítéssel látja el.
Hitelminősítői Felminősítés Időpontja	azon nap, amelyen a Hitelminősítői Felminősítés bekövetkezik.
Információs Dokumentum	a jelen Információs Dokumentumot jelenti.
Kamat	az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (<i>Kamat</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Kamatbázis	az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (c) alpontjában (<i>A fizetendő kamat összege</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Kamatfizetési Nap	az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (<i>Kamatfizetési Nap</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Kamatidőszak	az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (c) alpontjában (<i>A fizetendő kamat összege</i>) meghatározott jelentéssel bír.
KELER	a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042346; adószám: 10873151-2-44).

Kezes	Czafik Zsolt (anyja neve: Erdélyi Mária; születési helye és ideje: Budapest, 1977. szeptember 21., lakcíme: 1121 Budapest, János Zsigmond utca 33.).
Kezesség	a Kezes által a Kezességvállalási Nyilatkozatban foglalt feltételek szerint a mindenkori Kötvénytulajdonosok részére vállalt feltétlen és visszavonhatatlan, a Ptk. 6:420.§-a és 6:424. §-a szerinti kezesség, amely kezességvállalás összege a Kötvények alatti, a Kezességvállalási Nyilatkozatban kifejezetten meghatározott tőketörlesztések megfizetésére terjed ki legfeljebb 990.000.000 HUF összeg erejéig, és amelyet a mindenkori Kötvénytulajdonosok jogosultak lehívni a Kezességvállalási Nyilatkozatban foglalt feltételek szerint.
Kezességvállalási Nyilatkozat	a Kezes által kiállított kezességvállalási nyilatkozat, amely az Információs Dokumentum 6. számú mellékletét képezi.
Késedelmi Kamat	az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (d) alpontjában (<i>Kamatozás késedelem esetén</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Kibocsátás	az Általános Tájékoztatóban és az Információs Dokumentum 4. fejezetében (<i>Kötvényfeltételek</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Kibocsátás Napja	az Információs Dokumentum 4.2 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (<i>A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Kibocsátó	Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezés: Wellis Magyarország Zrt.; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048882).
Kötvények	az Információs Dokumentum 2. oldalán (<i>Általános Tájékoztató</i>) és a 4. fejezetben (<i>Kötvényfeltételek</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Kötvényfeltételek	az Információs Dokumentum 4. fejezetben (<i>Kötvényfeltételek</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Kötvényrendelet	a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. Rendelet.
Kötvénytulajdonos	az Információs Dokumentum 4.1 Kötvényfeltétel (f) alpontjában (<i>Tulajdonjog</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Következő Munkanap Szabály	az Információs Dokumentum 4.9 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (<i>Munkanap Szabály</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg	az Információs Dokumentum 4.8 Kötvényfeltétel (c) alpontjában (<i>Értelmezés</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Lejárat Napja	az Információs Dokumentum 4.2 Kötvényfeltétel (d) alpontjában (<i>Kötvények futamideje</i>) meghatározott jelentéssel bír.
MNB	a Magyar Nemzeti Bank (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 9.).
Munkanap	az Információs Dokumentum 4.9 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (<i>Munkanap szabály</i>) meghatározott jelentéssel bír.

Névérték	az Információs Dokumentum 4.2 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (<i>A Kötvények darabszáma és névértéke</i>) meghatározott jelentéssel bír.
NKP vagy Növekedési Kötvényprogram	a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1. napjával elindított vállalati kötvényvásárlási programot jelenti.
NKP Terméktájékoztató	a Magyar Nemzeti Bank által 2021. január 13. napján közzétett (hatályos: 2021. január 13. napjától) „ <i>Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről</i> ” elnevezésű terméktájékoztatót jelenti (tajeokoztato-a-novekedesi-kotvenyprogram-felteteleiről-hatalyos-01-13-tol.pdf (mnb.hu)).
Okirat	az Információs Dokumentum 4. fejezetben (<i>Kötvényfeltételek</i>) meghatározott jelentéssel bír.
OTC-piac	a szabályozott kereskedési rendszereken kívüli értékpapír másodlagos piacot jelenti.
Prospektus Rendelet	az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről.
Ptk.	a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.
Rendkívüli Visszaváltási Esemény(ek)	az Információs Dokumentum 4.8 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (<i>Rendkívüli Visszaváltási Esemény</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Rendkívüli Visszaváltási Nap	az Információs Dokumentum 4.8 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (<i>Rendkívüli Visszaváltási Események</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Tőketörlesztésre Fordítandó Bevont Forrás	a 4.8 Rendkívüli Visszaváltási Esemény (c) alpontjában (<i>Értelmezés</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Tpt.	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény.
Tulajdonosi Igazolás	az Információs Dokumentum 4.18 Kötvényfeltételben (<i>Értesítések, a Kötvénytulajdonosok tájékoztatásának módja</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Új Okirat	az Információs Dokumentum 4. fejezetében (<i>Kötvényfeltételek</i>) meghatározott jelentéssel bír.
Ügyvezető	a Kibocsátó vezető tisztségviselője (a Kibocsátó alapító okiratában meghatározottak szerint).
Végző Visszaváltási Összeg	az Információs Dokumentum 4.7 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (<i>Ütemezett amortizáció a Kötvények futamideje alatt és lejáratkori visszaváltás</i>) meghatározott jelentéssel bír.
XBond	a BÉT által szervezett és működtetett, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kereskedésére szolgáló multilaterális kereskedési rendszert jelenti.

XBond Általános Üzletszabályzat

az XBond általános üzletszabályzata, amely 2021. március 16. napján az 38/Xbond/2021. számú vezérigazgatói határozattal lépett hatályba (ideértve annak jövőbeli módosításait is).

4. SZÁMÚ MELLÉKLET
GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT



GARANCIAVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A **Wellis USA Inc.** (nyilvántartási szám: 7542690; székhely: 20801 Biscayne Blvd 403-415, Suite 403 - Office 415 Aventura, FL 33180; United State of America; email: c.akos@wellis.com, mint garantom („Garantom”) képviselője útján az alábbi

garanciavállalási nyilatkozatot

teszi („Garanciavállaló Nyilatkozat”).

ELŐZMÉNYEK:

- (A) A Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01 10 048882; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; adószám: 25584864-2-44.; statisztikai számjel: 25584864-4618-114-01.; a „Társaság” vagy „Kibocsátó”) 2021. február 26. napján összesen 198 darab, 50.000.000 forint névértékű kötvényt bocsátott ki „WELLIS 2031 Kötvény” elnevezéssel, HU0000360250 ISIN azonosítószám alatt („Kötvény”).
- (B) A Hitelminősítő 2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott értékelésében a Társaságot „B-/Negatív hatással”, a Kötvényeket „B-” hitelminősítési kategóriába sorolta.
- (C) A Kötvények tekintetében kiadott, 2021. április 26. napján kelt (lent meghatározott) Információs Dokumentum 4.8.(b) pontjának (iv)(A) alpontja szerinti Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményei alóli felmentés érdekében a Társaság kötelezettséget vállalt - többek között - arra, hogy a Garantom a jelen Garanciavállalási Nyilatkozatot teszi a Kötvény mindenkor tulajdonosai felé („Jogosult” és együtt a „Jogosultak”).
- (D) A Garantom jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával kifejezetten elismeri és megerősíti, hogy a fenti (C) pont szerinti információs dokumentumot

GUARANTEE DECLARATION

Wellis USA Inc. (registration number: 7542690; registered seat: 20801 Biscayne Blvd 403-415, Suite 403 - Office 415 Aventura, FL 33180; Egyesült Államok; email: c.akos@wellis.com), as guarantor (**“Guarantor”**) through its representative, hereby

undertakes

the guarantee under this guarantee declaration (the **“Guarantee Declaration”**).

WHEREAS:

- (A) Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (company registration number: 01 10 048882; registered seat: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; tax number: 25584864-2-44.; statistical number: 25584864-4618-114-01.; the **“Company”** or the **“Issuer”**) issued on 26 February 2021 198 bonds with a total nominal value of HUF 50,000,000 under the name **“WELLIS 2031 Bond”** with ISIN number HU0000360250 (the **“Bond”**).
- (B) The Rating Agency assigned a **“B-/Negative Impact”** rating to the Company and a **“B-”** rating to the Bonds in its ratings dated 20 October 2022 and 20 October 2023.
- (C) In order to be exempt from the consequences of an Extraordinary Redemption Event pursuant to Section 4.8(b)(iv)(A) of the Information Document (as defined below) dated 26 April 2021 in respect of the Bonds, the Company has agreed, inter alia, that the Guarantor will deliver this Guarantee Agreement to the current or any future holder of the Bonds (the **“Beneficiary”** and collectively the **“Beneficiaries”**).
- (D) By signing this Guarantee Declaration, the Guarantor expressly acknowledges and confirms that it has fully read and understood the information document

(ideértve annak 2024. szeptember 23.-i módosítását) („**Információs Dokumentum**”), valamint a 2024. szeptember 23-i kötvény okiratot, különösen a garancia vállalásra vonatkozó rendelkezéseket teljes terjedelmében megismerte, és a rá vonatkozó kötelezettségeket tudomásul vette.

(E) A Garantőr jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával elismeri, hogy tudomása van arról, hogy a Wellis Deutschland GmbH (nyilvántartási szám: HRB 22345; székhely: 41464 Neuss, Panoma 141) és Wellis Leisure Ltd. (nyilvántartási szám: 749892; székhely: G32 8XL, Glasgow, 2241 London Road, United Kingdom) külön okiratba foglaltan önálló garanciavállaló nyilatkozatot tettek és hogy mindegyik garanciavállaló nyilatkozat mindegyik garantőr önálló kötelezettségvállalását testesíti meg.

(F) Jelen Garanciavállaló Nyilatkozat kifejezetten eltérő rendelkezését kivéve, a jelen Garanciavállaló Nyilatkozatban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása ugyanaz, mint az Információs Dokumentumban.

1. GARANCIÁVÁLLALÁS

1.1. Garancia

1.1.1. A Garantőr a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”) 6:431. §-alapján ezennel kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul garanciát vállal a Kötvény valamennyi mindenkori kötvénytulajdonosa, mint Jogosult felé és javára a Kötvények névértékének 100%-ig és az ahhoz kapcsolódó valamennyi kamat és késedelmi kamat összegéig („**Garancia**”), amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti a Kötvények alapján őt terhelő fizetési kötelezettségét.

1.1.2. A Garantőr Jogosultak felé fennálló fizetési kötelezettségének mértéke megegyezik a Társaság Jogosultak, mint kötvénytulajdonosok felé fennálló

referred to in (C) above (including its amendment dated 23 September 2024) (the "**Information Document**") and the bond deed dated 23 September 2024, in particular the provisions relating to the Guarantee and acknowledges the obligations applicable to it.

(E) By signing this Guarantee Declaration, the Guarantor acknowledges that it is aware that Wellis Deutschland GmbH (registration number: HRB 22345; registered office: 41464 Neuss, Panoma 141) and Wellis Leisure Ltd. (registration number: 749892; registered office: G32 8XL, Glasgow, 2241 London Road, Egyesült Királyság) made separate declarations of guarantee in separate deeds and each guarantee declaration constitutes an independent obligation of each guarantor.

(F) Unless expressly provided otherwise in this Guarantee Declaration, the definitions of capitalised terms used in this Guarantee Declaration shall have the same meaning as in the Information Document.

1. GUARANTEE UNDERTAKING

1.1. Guarantee

1.1.1. The Guarantor hereby expressly, unconditionally and irrevocably guarantees, pursuant to Section 6:431 of Act V of 2013 on the Civil Code ("**Civil Code**"), up to 100% of the nominal value of the Bonds and all related interest and default interest (the "**Guarantee**") to each and every current holder of the Bonds as Beneficiary in the event that the Issuer fails to perform its payment obligations under the Bonds.

1.1.2. The amount of the Guarantor's payment obligation to the Beneficiaries is equal to the amount of the Company's payment obligation to the Beneficiaries as

fizetési kötelezettségének összegével, ideértve a Társaságot a Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezése esetén terhelő fizetési kötelezettséget, és késedelmi kamatfizetési kötelezettséget is.

1.1.3. A Garantőr vállalja, hogy az érintett Jogosult 1.2 pont szerinti felhívására haladéktalanul, de legkésőbb a Lehívásban (ahogy lent meghatározásra kerül) meghatározott határidőn belül a Jogosult részére megfizeti a Lehívásban megjelölt összeget. A Garantőr kizárólag akkor köteles a lehívást teljesíteni, amennyiben az maradéktalanul megfelel az 1.2 pontban foglalt feltételeknek.

1.2. Garancia érvényesítésének a módja

1.2.1. A Garanciát az érintett Jogosult felé fennálló tartozás teljes összegének mértékig az érintett Jogosult a Garantőr részére címzett levélben írásbeli értesítéssel, ajánlott tértivevényes postai küldeményként (ideértve a futárszolgálat útján megküldött értesítést is) a Garantőr székhelyére címzett lehívással („Lehívás”) jogosult érvényesíteni, amely értesítés tartalmazza az alábbiakat:

- (a) Kötvények megnevezését;
- (b) Kötvények ISIN azonosítóját;
- (c) Jogosult tulajdonában álló Kötvény darabszámát;
- (d) Kötvény feletti tulajdonjog igazolását (az értékpapírszámlavezető - Lehívás postára adásának időpontjában 5 (öt) Munkanapnál nem régebbi - igazolása arról, hogy a Lehívással érintett Kötvényeket a jogosult részére vezetett értékpapírszámlán tartják nyilván);

owners, including the Company's payment obligation in the event of an Extraordinary Redemption Event and any default interest.

1.1.3. The Guarantor undertakes to pay promptly, but not later than within the period specified in the Demand (as defined below), the amount specified in the Demand to the relevant Beneficiary in accordance with the notification specified in Clause 1.2. The Guarantor shall be obliged to comply with the Demand only if it fully complies with the conditions set out in Section 1.2.

1.2. Method of Enforcing the Guarantee

1.2.1. The Guarantee may be enforced by any relevant Beneficiary up to the full amount of the debt owed to them by sending a written notice to the Guarantor in the form of a letter addressed to the Guarantor's registered office by registered mail with return receipt (including the notification sent via courier service) ("**Demand**"), which shall include the following:

- (a) The name of the Bonds;
- (b) The ISIN identifier of the Bonds;
- (c) The number of Bonds held by the Beneficiary;
- (d) Proof of ownership of the Bonds (a confirmation from the securities account manager, dated no earlier than 5 (five) Business Days prior to the date of sending the request, that the Bonds subject to the request are registered in the securities account held for the Beneficiary).

(e) A Társaság által az érintett Jogosult részére elmulasztott kötelezettség egyértelmű megjelölését, annak tényét, hogy azt határidőben nem teljesítette és ez alapján a Garantőr által fizetendő összeg meghatározását;

(f) a fenti (e) pontban meghatározott összegre vonatkozó fizetési felszólítást, amely tartalmazza Jogosult bankszámla adatai (bankszámlaszám (IBAN), számlavezető megnevezése, kedvezményezett megnevezése), valamint a fizetési teljesítésére kitűzött határidőt, amely legalább tizenöt (15) Munkanap.

1.2.2. A Lehívás kézbesítettnek tekintendő azon a napon, amikor (i) a Garantőr a Lehívást tartalmazó küldeményt igazoltan átvette, (ii) a kézbesítést megkíséreltek, de a Lehívást tartalmazó küldemény átvételét a Garantőr megtagadta, (iii) a küldemény a 'címezett ismeretlen helyre költözött' vagy 'nem kereste' vagy 'ismeretlen' vagy ezekkel egyenértékű jelzéssel érkezik vissza.

1.2.3. A Garantőr megtagadhatja a teljesítést, amennyiben a Jogosult a Ptk. 6:436. § bekezdése szerint nyilvánvalóan visszaélészerűen vagy rosszhiszeműen jár el a Lehívás kibocsátása során.

1.2.4. Jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával a Garantőr kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Garantőr Kibocsátó helyett részben teljesít és ennek következtében a Garantőrnek megtérítési igénye keletkezik a Kibocsátóval szemben, úgy a Garantőr által teljesített részkövetelésből eredő,

(e) A clear identification of the defaulted obligation of the Company towards the relevant Beneficiary, the fact that it has not been fulfilled in due time and the determination of the amount to be paid by the guarantor on the basis of this Guarantee Declaration;

(f) A payment request for the amount specified in point (e) above, including the Beneficiary's bank account details (account number (IBAN), name of the bank, name of the beneficiary), and the deadline for payment, which must be at least fifteen (15) Business Days.

1.2.2. A Demand shall be deemed to have been delivered on the day on which (i) the Guarantor has acknowledged receipt of the correspondence containing the Demand, (ii) delivery has been attempted but the Guarantor has refused to accept the correspondence containing the Demand, or (iii) the correspondence is returned with a notation such as "addressee unknown", "moved, no forwarding address", "not sought" or equivalent.

1.2.3. The Guarantor may refuse to perform if the Beneficiary has clearly acted in bad faith or abusively in making the Demand, as referred to in Section 6:436 of the Civil Code.

1.2.4. By signing this Guarantee Declaration, the Guarantor undertakes that, in the event that the Guarantor provides partial performance on behalf of the Issuer and the Guarantor has a claim for indemnification against the Issuer as a result, the Guarantor's claims against the Issuer in respect of the partial performance provided by the

Kibocsátóval szembeni követeléseit Kibocsátónak a Jogosultakkal szemben fennálló fizetési kötelezettségeinek alárendeli.

1.2.5. Amennyiben a Garancia alapján bármely Jogosult Lehívást nyújt be, a Garantőr Köteles valamennyi követelést teljes mértékben a jelen Garanciavállaló Nyilatkozatban foglalt határidőben teljesíteni az érintett Jogosult(ak) részére. Amennyiben a Garantőr a jelen Garanciavállaló Nyilatkozat szerinti követelés teljes összegét nem fogja tudni maradéktalanul határidőben teljesíteni, a Garantőr köteles *pro-rata* alapon (az érintett Jogosultak 1.2.1 (e) pont szerinti kötvénykövetelésének egymáshoz viszonyított arányában) teljesíteni azon Jogosultak tekintetében, amelyek alapjául szolgáló Lehívások az 1.2.1 (e) pont szerinti követelés esedékessé válásának napját követő 8 Munkanapon belül kerültek a Garantőr részére a jelen Garanciavállaló Nyilatkozatban foglaltak szerint feladásra. Ezen határidőt követően feladott Lehívások esetén a Garantőr a Lehívások szerinti követeléseket a kézbesítés sorrendjében köteles teljesíteni a Jogosultak részére. A Garantőr tudomásul veszi, hogy a Jogosultak a kifizetéseket követően elszámolhatnak egymással különösen abban az esetben, ha valamely Jogosult a jelen pont szerinti 8 Munkanapos határidőt követően élne az igényérvényesítés lehetőségével. A *pro-rata* alapú teljesítési kötelezettség a Garantőrt azon Jogosultak tekintetében terheli, amelyek a Lehívás feladásával egyidejűleg emailben tájékoztatták a Garantőrt a Lehívás feladásáról, legalább a feladást igazoló hivatalos dokumentum szkennelt másolatának megküldésével.

2. A JOGUTÓDLÁS A JOGOSULT SZEMÉLYÉBEN

Guarantor shall be subordinated to the Issuer's payment obligations to the Beneficiaries.

1.2.5. In the event that any Beneficiaries submit Demands under the Guarantee, the Guarantor is obliged to fulfill all claims in full for the Beneficiary(s) within the deadline set out in this Guarantee Declaration. If the Guarantor will not be able to pay the full amount of claims under this Guarantee Declaration within the deadline, the Guarantor shall be obligated to satisfy the claims on a *pro-rata* basis (in proportion to the respective claims according to point 1.2.1 (e) of the Beneficiaries) with respect to those Beneficiaries whose underlying Demands have been sent to the Guarantor in accordance with this Guarantee Declaration within 8 Business Days from the due date of the claims set out in point 1.2.1 (e). In case of Demands submitted after this deadline, the Guarantor shall be obligated to fulfill the claims to the Beneficiaries in the order of delivery of the Demands to the Guarantor. The Guarantor acknowledges and accepts that the Beneficiaries can settle their respective claims among themselves after the payments in particular if any of the Beneficiaries exercises its claim following the 8 Business Days deadline in course of *pro-rata* basis. The Guarantor shall be obliged to the *pro-rata* performance in respect of the Beneficiaries, whom simultaneously with the sending of the Demand informed the Guarantor on the sending of the Demand at least attaching the scanned copy.

2. ASSIGNMENT OF RIGHTS BY THE BENEFICIARY

A Garantőr jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Kötvény tulajdonjogának bármely Jogosult, mint kötvénytulajdonos általi átruházása esetén a Garancia érvényesítésének a joga a Garantőr bármely további hozzájárulása és jogcselekménye nélkül átszálljon az új Kötvénytulajdonosra.

3. A GARANTŐR NYILATKOZATAI

A Garantőr kijelenti és a Jogosult részére szavatolja az alábbiakat:

- 3.1 A Garantőr a bejegyzés helye szerinti jogszabályoknak megfelelően érvényesen létrejött, bejegyzett és létező társaság.
- 3.2 A Garantőr jogosult a Garanciavállaló Nyilatkozat megkötésére, az azokban foglalt kötelezettségek teljesítésére és jogosultságok gyakorlására, mivel rendelkezik minden olyan felhatalmazással, amely ahhoz szükséges, hogy a Garanciavállaló Nyilatkozatot jogszerűen aláírhasa, az azokban foglalt kötelezettségeket teljesíthesse és jogokat gyakorolhasa, valamint ezen felhatalmazások érvényesek és hatályosak.
- 3.3 A Garantőr pénzügyi beszámolója, amelyet a Jogosulthoz a jelen Garanciavállaló Nyilatkozat rendelkezései szerint eljuttatt a bejegyzés helye szerinti jogszabályoknak megfelelően készültek el valamint teljes és valós képet nyújtanak a Garantőr pénzügyi és adójogi helyzetéről, valamint az adott üzleti év működésének eredményeiről.
- 3.4 A Garantőrnek nem volt semmilyen olyan (feltételes vagy egyéb) kötelezettsége, amelyet a beszámoló nem tárt volna fel, vagy amelyre az nem képzett volna tartalékot.
- 3.5 A Garantőr ellen sem bíróság vagy választottbíróság, sem közigazgatási hatóság előtt nem

By signing this Guarantee Declaration, the Guarantor expressly agrees that in the event of any transfer of ownership of the Bonds by any Beneficiary as a bondholder, the right to enforce the Guarantee shall pass to the new bondholder without any further consent or legal act by the Guarantor.

3. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR

The Guarantor declares and warrants to the Beneficiary the following:

- 3.1. The Guarantor is a validly established, registered, and existing company in accordance with the laws of its place of registration.
- 3.2. The Guarantor is authorized to enter into the Guarantee Declaration, to fulfill the obligations contained therein, and to exercise the rights provided, as it possesses all necessary authorizations to lawfully sign the Guarantee Declaration, perform the obligations stated therein, and exercise the rights, and such authorizations are valid and effective.
- 3.3. The Guarantor's financial statements, which have been provided to the Beneficiary in accordance with the provisions of this Guarantee Declaration, have been prepared in accordance with the laws of the place of registration and present a complete and accurate picture of the Guarantor's financial and tax position, as well as the results of its operations for the relevant financial year.
- 3.4. The Guarantor has no liabilities (contingent or otherwise) which have not been disclosed in the financial statements or for which provisions have not been made.
- 3.5. No court, arbitral tribunal or administrative authority has commenced, nor is expected to

indult, és nem is várható peres,
választottbírósi vagy
közigazgatási eljárás.

commence, any litigation, arbitration or
administrative proceeding against the
Guarantor.

4. A GARANTŐR KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

A Garantőr a jelen 4. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja, és biztosítja, hogy ezen kötelezettségvállalások a garancia végső lejárataig hatályban maradjanak:

- 4.1. A Garantőr átadja az éves (és amennyiben készít) auditált pénzügyi beszámolóját, amint az rendelkezésre áll.
- 4.2. A Garantőr haladéktalanul értesíti a Jogosultakat a következő esetekben:
 - (a) döntésre jogosult szerve csődeljárás, végelszámolás vagy felszámolási eljárás megindítását tűzte napirendjére vagy azzal kapcsolatos határozatot hozott;
 - (b) vele szembeni felszámolási eljárás, végrehajtási eljárás vagy kényszertörlési eljárás kezdeményezéséről értesül;
 - (c) a Garantőr tulajdonosának személyében bekövetkezett változásról;
 - (d) bármely tulajdonosa jogerős eltiltás hatálya alatt áll;
 - (e) bármely olyan bírósági, választottbírósi, peres, nemperes, vagy közigazgatási eljárásról amely a Garantőrrel szemben került elrendelésre.
 - (f) a székhelyváltásról a döntés meghozatalát követő 1 munkanapon belül.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 5.1. Jelen Garanciavállaló Nyilatkozat a Garantőr általi aláírás napján lép hatályba és a Hitelminősítői Felminősítés időpontjában automatikusan, minden további jognyilatkozat nélkül hatályát veszti.
- 5.2. A Garantőr tudomásul veszi, hogy jelen Garanciavállaló Nyilatkozat valamely

4. UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR

The Guarantor undertakes the obligations set out in this Section 4 and shall ensure that these obligations remain in force until the final expiry of the Guarantee:

- 4.1. The Guarantor shall provide its annual (and, if prepared, audited) financial statements as soon as they are available.
- 4.2. The Guarantor shall promptly notify the Beneficiaries in the following cases:
 - (a) the decision-making body has scheduled or made a decision to initiate bankruptcy, winding-up or liquidation proceedings;
 - (b) it has been notified of the initiation of winding-up proceedings, enforcement proceedings or forced deletion against it;
 - (c) Any change in the identity of the Guarantor's owner;
 - (d) Any of its owners is subject to a final and binding ban;
 - (e) Any court, arbitration, litigation, non-litigation, or administrative proceedings that have been ordered against the Guarantor.
 - (f) the change of registered office, within 1 Business Day following the decision was made.

5. MISCELLANEOUS PROVISIONS

- 5.1. This Guarantee Declaration shall enter into effect on the date of its signing by the Guarantor and shall automatically terminate, without any further legal declaration, upon the date of the Credit Rating Upgrade.
- 5.2. The Guarantor acknowledges that any withdrawal of this Guarantee Declaration

Jogosult tekintetében történő visszavonásához az érintett Jogosult kifejezett írásbeli jóváhagyása szükséges.

with respect to any Beneficiary requires the express written consent of the affected Beneficiary.

5.3. Jelen Garanciavállaló Nyilatkozatra, valamint bármely jogvitára vagy követelésre, amely a jelen Garanciavállaló Nyilatkozathoz, annak tárgyához vagy a Garancia keletkezéséhez kapcsolódik, a magyar jog az irányadó és azzal összhangban értelmezendő.

5.3. This Guarantee Declaration and any dispute or claim arising out of or in connection with this Guarantee Declaration or its subject matter or the foundation of the Guarantee, shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.

5.4. A jelen Garanciával kapcsolatos bármely jogvita vagy követelés esetére a magyar bíróságok kizárólagos illetékessége kerül kikötésre.

5.4. Any dispute or claim arising in connection with this Guarantee shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Hungarian courts.

5.5. A jelen Garanciavállaló Nyilatkozat magyar és angol nyelvű verziója közötti bármely eltérés esetén, a jelen Garanciavállaló Nyilatkozat magyar nyelvű szövege az irányadó.

5.5. In the event of any discrepancy between the Hungarian and English versions of this Guarantee Declaration, the Hungarian version shall prevail.

Kelt: 2024. szeptember 19.

Place and date: MIAMI, 19 September 2024.

Wellis USA Inc.

Képviseli / Represented by:

NIKOS CZAFIK

Beosztás / Title:

ÜGYVEZETŐ/CEO

* F19000005066

Tanúlatom, hogy ezt az okiratot a/az: Wellis USA Inc.
20801 Biscayne Blvd, Suite 403 - office 415
Aventura, FL 33180, USA (cég neve, székhelye)
képviselésében Czafik Nikos, 1983.06.28. Erdély,
Mána, Magyar ap.: 16301 Collins Ave,
Sunny Isles, FL 33160, ügyvezető
(név; szül. hely, idő; anyja neve; állampolgárság; lakcím; cégben belőltől lisztég),
aki személyazonosságát a fentelölt B.T. 1437126
számú útlevelével / személyazonosító igazolványával, képviselési jogosultságát
a számú cégkivonattal / cégjegyzéki okirattal igazolta, előttem
saját kezű aláírásával látta el. Az aláíró büntetőjogi felelőssége tudatában
nyilatkozik arról, hogy cégképviseleti jogosultsága az aláírás napján fennáll.

Az ügyfél a - 44 USD - konzuli díjat befizette.
Ügyszám: HUNMIA2024CLA466
Kelt: Miami, 2024.09.19.



p.h.
Udravac Kih.
aláírás



GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A **Wellis Deutschland GmbH** (nyilvántartási szám: HRB 22345; székhely: 41464 Neuss, Panoma 141, Németország; email: c.akos@wellis.com), mint garantőr („**Garantőr**”) képviselője útján az alábbi

garanciavállalási nyilatkozatot

teszi („**Garanciavállaló Nyilatkozat**”).

ELŐZMÉNYEK:

- (A) A Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01 10 048882; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; adószám: 25584864-2-44.; statisztikai számjel: 25584864-4618-114-01.; a „**Társaság**” vagy „**Kibocsátó**”) 2021. február 26. napján összesen 198 darab, 50.000.000 forint névértékű kötvényt bocsátott ki „WELLIS 2031 Kötvény” elnevezéssel, HU0000360250 ISIN azonosítószám alatt („**Kötvény**”).
- (B) A Hitelemnősítő 2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott értékelésében a Társaságot „B-/Negatív hatással”, a Kötvényeket „B-” hitelminősítési kategóriába sorolta.
- (C) A Kötvények tekintetében kiadott, 2021. április 26. napján kelt (lent meghatározott) Információs Dokumentum 4.8.(b) pontjának (iv)(A) alpontja szerinti Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményei alóli felmentés érdekében a Társaság kötelezettséget vállalt - többek között - arra, hogy a Garantőr a jelen Garanciavállalási Nyilatkozatot teszi a Kötvény mindenkor tulajdonosai felé („**Jogosult**” és együtt a „**Jogosultak**”).
- (D) A Garantőr jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával kifejezetten elismeri és megerősíti, hogy a fenti (C) pont szerinti információs dokumentumot (ideértve annak 2024. szeptember 23.-i

GUARANTEE DECLARATION

Wellis Deutschland GmbH (registration number: HRB 22345; registered seat: 41464 Neuss, Panoma 141, Germany; email: c.akos@wellis.com), as guarantor (“**Guarantor**”) through its representative, hereby

undertakes

the guarantee under this guarantee declaration (the „**Guarantee Declaration**”).

WHEREAS:

- (A) Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (company registration number: 01 10 048882; registered seat: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; tax number: 25584864-2-44.; statistical number: 25584864-4618-114-01.; the “**Company**” or the “**Issuer**”) issued on 26 February 2021 198 bonds with a total nominal value of HUF 50,000,000 under the name “WELLIS 2031 Bond” with ISIN number HU0000360250 (the “**Bond**”).
- (B) The Rating Agency assigned a “B-/Negative Impact” rating to the Company and a “B-” rating to the Bonds in its ratings dated 20 October 2022 and 20 October 2023.
- (C) In order to be exempt from the consequences of an Extraordinary Redemption Event pursuant to Section 4.8(b)(iv)(A) of the Information Document (as defined below) dated 26 April 2021 in respect of the Bonds, the Company has agreed, inter alia, that the Guarantor will deliver this Guarantee Agreement to the current or any future holder of the Bonds (the “**Beneficiary**” and collectively the “**Beneficiaries**”).
- (D) By signing this Guarantee Declaration, the Guarantor expressly acknowledges and confirms that it has fully read and understood the information document referred to in (C) above (including its

módosítását) („**Információs Dokumentum**”), valamint a 2024. szeptember 23-i kötvény okiratot, különösen a garancia vállalásra vonatkozó rendelkezéseket teljes terjedelmében megismerte, és a rá vonatkozó kötelezettségeket tudomásul vette.

(E) A Garantőr jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával elismeri, hogy tudomása van arról, hogy a Wellis Wellis Leisure Ltd. (nyilvántartási szám: 749892; székhely: G32 8XL, Glasgow, 2241 London Road, United Kingdom) és Wellis USA Inc. (nyilvántartási szám: 7542690; székhely: 20801 Biscayne Blvd 403-415, Suite 403 - Office 415 Aventura, FL 33180) külön okiratba foglaltan önálló garanciavállaló nyilatkozatot tettek és hogy mindegyik garanciavállaló nyilatkozat mindegyik garantőr önálló kötelezettségvállalását testesíti meg.

(F) Jelen Garanciavállaló Nyilatkozat kifejezetten eltérő rendelkezését kivéve, a jelen Garanciavállaló Nyilatkozatban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása ugyanaz, mint az Információs Dokumentumban.

1. GARANCIÁVÁLLALÁS

1.1. Garancia

1.1.1. A Garantőr a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”) 6:431. §-alapján ezennel kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul garanciát vállal a Kötvény valamennyi mindenkori kötvénytulajdonosa, mint Jogosult felé és javára a Kötvények névértékének 100%-ig és az ahhoz kapcsolódó valamennyi kamat és késedelmi kamat összegéig („**Garancia**”), amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti a Kötvények alapján őt terhelő fizetési kötelezettségét.

1.1.2. A Garantőr Jogosultak felé fennálló fizetési kötelezettségének mértéke megegyezik a Társaság

amendment dated 23 September 2024) (the "**Information Document**") and the bond deed dated 23 September 2024, in particular the provisions relating to the Guarantee and acknowledges the obligations applicable to it.

(E) By signing this Guarantee Declaration, the Guarantor acknowledges that it is aware that Wellis Wellis Leisure Ltd. (registration number: 749892; registered office: G32 8XL, Glasgow, 2241 London Road, Egyesült Királyság) and Wellis USA Inc. (registration number: 7542690; registered office: 20801 Biscayne Blvd 403-415, Suite 403 - Office 415 Aventura, FL 33180) made separate declarations of guarantee in separate deeds and each guarantee declaration constitutes an independent obligation of each guarantor.

(F) Unless expressly provided otherwise in this Guarantee Declaration, the definitions of capitalised terms used in this Guarantee Declaration shall have the same meaning as in the Information Document.

1. GUARANTEE UNDERTAKING

1.1. Guarantee

1.1.1. The Guarantor hereby expressly, unconditionally and irrevocably guarantees, pursuant to Section 6:431 of Act V of 2013 on the Civil Code ("**Civil Code**"), up to 100% of the nominal value of the Bonds and all related interest and default interest (the "**Guarantee**") to each and every current holder of the Bonds as Beneficiary in the event that the Issuer fails to perform its payment obligations under the Bonds.

1.1.2. The amount of the Guarantor's payment obligation to the Beneficiaries is equal to the amount

Jogosultak, mint kötvénytulajdonosok felé fennálló fizetési kötelezettségének összegével, ideértve a Társaságot a Rendkívüli Visszaváltási Esemény bekövetkezése esetén terhelő fizetési kötelezettséget, és késedelmi kamatfizetési kötelezettséget is.

- 1.1.3. A Garantőr vállalja, hogy az érintett Jogosult 1.2 pont szerinti felhívására haladéktalanul, de legkésőbb a Lehívásban (ahogy lent meghatározásra kerül) meghatározott határidőn belül a Jogosult részére megfizeti a Lehívásban megjelölt összeget. A Garantőr kizárólag akkor köteles a lehívást teljesíteni, amennyiben az maradéktalanul megfelel az 1.2 pontban foglalt feltételeknek.

1.2. Garancia érvényesítésének a módja

- 1.2.1. A Garanciát az érintett Jogosult felé fennálló tartozás teljes összegének mértékig az érintett Jogosult a Garantőr részére címzett levélben írásbeli értesítéssel, ajánlott tértivevényes postai küldeményként (ideértve a futárszolgálat útján megküldött értesítést is) a Garantőr székhelyére címzett lehívással („Lehívás”) jogosult érvényesíteni, amely értesítés tartalmazza az alábbiakat:

- (a) Kötvények megnevezését;
- (b) Kötvények ISIN azonosítóját;
- (c) Jogosult tulajdonában álló Kötvény darabszámát;
- (d) Kötvény feletti tulajdonjog igazolását (az értékpapírszámlavezető - Lehívás postára adásának időpontjában 5 (öt) Munkanapnál nem régebbi - igazolása arról, hogy a Lehívással érintett Kötvényeket a jogosult részére vezetett

of the Company's payment obligation to the Beneficiaries as owners, including the Company's payment obligation in the event of an Extraordinary Redemption Event and any default interest.

- 1.1.3. The Guarantor undertakes to pay promptly, but not later than within the period specified in the Demand (as defined below), the amount specified in the Demand to the relevant Beneficiary in accordance with the notification specified in Clause 1.2. The Guarantor shall be obliged to comply with the Demand only if it fully complies with the conditions set out in Section 1.2.

1.2. Method of Enforcing the Guarantee

- 1.2.1. The Guarantee may be enforced by any relevant Beneficiary up to the full amount of the debt owed to them by sending a written notice to the Guarantor in the form of a letter addressed to the Guarantor's registered office by registered mail with return receipt (including the notification sent via courier service) ("**Demand**"), which shall include the following:

- (a) The name of the Bonds;
- (b) The ISIN identifier of the Bonds;
- (c) The number of Bonds held by the Beneficiary;
- (d) Proof of ownership of the Bonds (a confirmation from the securities account manager, dated no earlier than 5 (five) Business Days prior to the date of sending the request, that the Bonds subject to the request are registered in the securities account held for the Beneficiary).

értékpapírszámlán tartják nyilván);

(e) A Társaság által az érintett Jogosult részére elmulasztott kötelezettség egyértelmű megjelölését, annak tényét, hogy azt határidőben nem teljesítette és ez alapján a Garantőr által fizetendő összeg meghatározását;

(f) a fenti (e) pontban meghatározott összegre vonatkozó fizetési felszólítást, amely tartalmazza Jogosult bankszámla adatai (bankszámlaszám (IBAN), számlavezető megnevezése, kedvezményezett megnevezése), valamint a fizetési teljesítésére kitűzött határidőt, amely legalább tizenöt (15) Munkanap.

1.2.2. A Lehívás kézbesítettnek tekintendő azon a napon, amikor (i) a Garantőr a Lehívást tartalmazó küldeményt igazoltan átvette, (ii) a kézbesítést megkíséreltek, de a Lehívást tartalmazó küldemény átvételét a Garantőr megtagadta, (iii) a küldemény a 'címezett ismeretlen helyre költözött' vagy 'nem kereste' vagy 'ismeretlen' vagy ezekkel egyenértékű jelzéssel érkezik vissza.

1.2.3. A Garantőr megtagadhatja a teljesítést, amennyiben a Jogosult a Ptk. 6:436. § bekezdése szerint nyilvánvalóan visszaélészerűen vagy rosszhiszeműen jár el a Lehívás kibocsátása során.

1.2.4. Jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával a Garantőr kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Garantőr Kibocsátó helyett részben teljesít és ennek következtében a Garantőrnek megtérítési igénye keletkezik a

(e) A clear identification of the defaulted obligation of the Company towards the relevant Beneficiary, the fact that it has not been fulfilled in due time and the determination of the amount to be paid by the guarantor on the basis of this Guarantee Declaration;

(f) A payment request for the amount specified in point (e) above, including the Beneficiary's bank account details (account number (IBAN), name of the bank, name of the beneficiary), and the deadline for payment, which must be at least fifteen (15) Business Days.

1.2.2. A Demand shall be deemed to have been delivered on the day on which (i) the Guarantor has acknowledged receipt of the correspondence containing the Demand, (ii) delivery has been attempted but the Guarantor has refused to accept the correspondence containing the Demand, or (iii) the correspondence is returned with a notation such as "addressee unknown", "moved, no forwarding address", "not sought" or equivalent.

1.2.3. The Guarantor may refuse to perform if the Beneficiary has clearly acted in bad faith or abusively in making the Demand, as referred to in Section 6:436 of the Civil Code.

1.2.4. By signing this Guarantee Declaration, the Guarantor undertakes that, in the event that the Guarantor provides partial performance on behalf of the Issuer and the Guarantor has a claim for indemnification against the Issuer

Kibocsátóval szemben, úgy a Garantőr által teljesített részkövetelésből eredő, Kibocsátóval szembeni követeléseit Kibocsátónak a Jogosultakkal szemben fennálló fizetési kötelezettségeinek alárendeli.

1.2.5. Amennyiben a Garancia alapján bármely Jogosult Lehívást nyújt be, a Garantőr köteles valamennyi követelést teljes mértékben a jelen Garanciavállaló Nyilatkozatban foglalt határidőben teljesíteni az érintett Jogosult(ak) részére. Amennyiben a Garantőr a jelen Garanciavállaló Nyilatkozat szerinti követelés teljes összegét nem fogja tudni maradéktalanul határidőben teljesíteni, a Garantőr köteles *pro-rata* alapon (az érintett Jogosultak 1.2.1 (e) pont szerinti kötvénykövetelésének egymáshoz viszonyított arányában) teljesíteni azon Jogosultak tekintetében, amelyek alapjául szolgáló Lehívások az 1.2.1 (e) pont szerinti követelés esedékessé válásának napját követő 8 Munkanapon belül kerültek a Garantőr részére a jelen Garanciavállaló Nyilatkozatban foglaltak szerint feladásra. Ezen határidőt követően feladott Lehívások esetén a Garantőr a Lehívások szerinti követeléseket a kézbesítés sorrendjében köteles teljesíteni a Jogosultak részére. A Garantőr tudomásul veszi, hogy a Jogosultak a kifizetéseket követően elszámolhatnak egymással különösen abban az esetben, ha valamely Jogosult a jelen pont szerinti 8 Munkanapos határidőt követően élne az igényérvényesítés lehetőségével. A *pro-rata* alapú teljesítési kötelezettség a Garantőrt azon Jogosultak tekintetében terheli, amelyek a Lehívás feladásával egyidejűleg emailben tájékoztatták a Garantőrt a Lehívás feladásáról, legalább a feladást igazoló hivatalos dokumentum szkennelt másolatának megküldésével.

as a result, the Guarantor's claims against the Issuer in respect of the partial performance provided by the Guarantor shall be subordinated to the Issuer's payment obligations to the Beneficiaries.

1.2.5. In the event that any Beneficiaries submit Demands under the Guarantee, the Guarantor is obliged to fulfill all claims in full for the Beneficiary(s) within the deadline set out in this Guarantee Declaration. If the Guarantor will not be able to pay the full amount of claims under this Guarantee Declaration within the deadline, the Guarantor shall be obligated to satisfy the claims on a *pro-rata* basis (in proportion to the respective claims according to point 1.2.1 (e) of the Beneficiaries) with respect to those Beneficiaries whose underlying Demands have been sent to the Guarantor in accordance with this Guarantee Declaration within 8 Business Days from the due date of the claims set out in point 1.2.1 (e). In case of Demands submitted after this deadline, the Guarantor shall be obligated to fulfill the claims to the Beneficiaries in the order of delivery of the Demands to the Guarantor. The Guarantor acknowledges and accepts that the Beneficiaries can settle their respective claims among themselves after the payments in particular if any of the Beneficiaries exercises its claim following the 8 Business Days deadline in course of *pro rata* basis. The Guarantor shall be obliged to the *pro-rata* performance in respect of the Beneficiaries, whom simultaneously with the sending of the Demand informed the Guarantor on the sending of the Demand at least attaching the scanned copy.

2. A JOGUTÓDLÁS A JOGOSULT SZEMÉLYÉBEN

A Garantőr jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Kötvény tulajdonjogának bármely Jogosult, mint kötvénytulajdonos általi átruházása esetén a Garancia érvényesítésének a joga a Garantőr bármely további hozzájárulása és jogcselekménye nélkül átszálljon az új Kötvénytulajdonosra.

3. A GARANTŐR NYILATKOZATAI

A Garantőr kijelenti és a Jogosult részére szavatolja az alábbiakat:

- 3.1 A Garantőr a bejegyzés helye szerinti jogszabályoknak megfelelően érvényesen létrejött, bejegyzett és létező társaság.
- 3.2 A Garantőr jogosult a Garanciavállaló Nyilatkozat megkötésére, az azokban foglalt kötelezettségek teljesítésére és jogosultságok gyakorlására, mivel rendelkezik minden olyan felhatalmazással, amely ahhoz szükséges, hogy a Garanciavállaló Nyilatkozatot jogszerűen aláírhasa, az azokban foglalt kötelezettségeket teljesíthesse és jogokat gyakorolhasa, valamint ezen felhatalmazások érvényesek és hatályosak.
- 3.3 A Garantőr pénzügyi beszámolója, amelyet a Jogosulthoz a jelen Garanciavállaló Nyilatkozat rendelkezései szerint eljuttatott a bejegyzés helye szerinti jogszabályoknak megfelelően készültek el valamint teljes és valós képet nyújtanak a Garantőr pénzügyi és adójogi helyzetéről, valamint az adott üzleti év működésének eredményeiről.
- 3.4 A Garantőrnek nem volt semmilyen olyan (feltételes vagy egyéb) kötelezettsége, amelyet a beszámoló nem tárt volna fel, vagy amelyre az nem képzett volna tartalékot.

2. ASSIGNMENT OF RIGHTS BY THE BENEFICIARY

By signing this Guarantee Declaration, the Guarantor expressly agrees that in the event of any transfer of ownership of the Bonds by any Beneficiary as a bondholder, the right to enforce the Guarantee shall pass to the new bondholder without any further consent or legal act by the Guarantor.

3. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR

The Guarantor declares and warrants to the Beneficiary the following:

- 3.1. The Guarantor is a validly established, registered, and existing company in accordance with the laws of its place of registration.
- 3.2. The Guarantor is authorized to enter into the Guarantee Declaration, to fulfill the obligations contained therein, and to exercise the rights provided, as it possesses all necessary authorizations to lawfully sign the Guarantee Declaration, perform the obligations stated therein, and exercise the rights, and such authorizations are valid and effective.
- 3.3. The Guarantor's financial statements, which have been provided to the Beneficiary in accordance with the provisions of this Guarantee Declaration, have been prepared in accordance with the laws of the place of registration and present a complete and accurate picture of the Guarantor's financial and tax position, as well as the results of its operations for the relevant financial year.
- 3.4. The Guarantor has no liabilities (contingent or otherwise) which have not been disclosed in the financial statements or for which provisions have not been made.

3.5 A Garantőr ellen sem bíróság vagy választottbíróság, sem közigazgatási hatóság előtt nem indult, és nem is várható peres, választottbírósági vagy közigazgatási eljárás.

4. A GARANTŐR KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

A Garantőr a jelen 4. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja, és biztosítja, hogy ezen kötelezettségvállalások a garancia végső lejáratáig hatályban maradjanak:

- 4.1. A Garantőr átadja az éves (és amennyiben készít) auditált pénzügyi beszámolóját, amint az rendelkezésre áll.
- 4.2. A Garantőr haladéktalanul értesíti a Jogosultakat a következő esetekben:
 - (a) döntésre jogosult szerve csődeljárás, végelszámolás vagy felszámolási eljárás megindítását tűzte napirendjére vagy azzal kapcsolatos határozatot hozott;
 - (b) vele szembeni felszámolási eljárás, végrehajtási eljárás vagy kényszerterelési eljárás kezdeményezéséről értesül;
 - (c) a Garantőr tulajdonosának személyében bekövetkezett változásról;
 - (d) bármely tulajdonosa jogerős eltiltás hatálya alatt áll;
 - (e) bármely olyan bírósági, választottbírósági, peres, nempertes, vagy közigazgatási eljárásról amely a Garantőrrel szemben került elrendelésre.
 - (f) a székhelyváltozásról a döntés meghozatalát követő 1 munkanapon belül.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

5.1. Jelen Garanciavállaló Nyilatkozat a Garantőr általi aláírás napján lép hatályba és a Hitelminősítői Felminősítés időpontjában automatikusan, minden

3.5. No court, arbitral tribunal or administrative authority has commenced, nor is expected to commence, any litigation, arbitration or administrative proceeding against the Guarantor.

4. UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR

The Guarantor undertakes the obligations set out in this Section 4 and shall ensure that these obligations remain in force until the final expiry of the Guarantee:

- 4.1. The Guarantor shall provide its annual (and, if prepared, audited) financial statements as soon as they are available.
- 4.2. The Guarantor shall promptly notify the Beneficiaries in the following cases:
 - (a) the decision-making body has scheduled or made a decision to initiate bankruptcy, winding-up or liquidation proceedings;
 - (b) it has been notified of the initiation of winding-up proceedings, enforcement proceedings or forced deletion against it;
 - (c) Any change in the identity of the Guarantor's owner;
 - (d) Any of its owners is subject to a final and binding ban;
 - (e) Any court, arbitration, litigation, non-litigation, or administrative proceedings that have been ordered against the Guarantor.
 - (f) the change of registered office, within 1 Business Day following the decision was made.

5. MISCELLANEOUS PROVISIONS

5.1. This Guarantee Declaration shall enter into effect on the date of its signing by the Guarantor and shall automatically terminate, without any further legal

további jognyilatkozat nélkül hatályát veszti.

- 5.2. A Garantőr tudomásul veszi, hogy jelen Garanciavállaló Nyilatkozat valamely Jogosult tekintetében történő visszavonásához az érintett Jogosult kifejezett írásbeli jóváhagyása szükséges.
- 5.3. Jelen Garanciavállaló Nyilatkozatra, valamint bármely jogvitára vagy követelésre, amely a jelen Garanciavállaló Nyilatkozathoz, annak tárgyához vagy a Garancia keletkezéséhez kapcsolódik, a magyar jog az irányadó és azzal összhangban értelmezendő.
- 5.4. A jelen Garanciával kapcsolatos bármely jogvita vagy követelés esetére a magyar bíróságok kizárólagos illetékessége kerül kikötésre.
- 5.5. A jelen Garanciavállaló Nyilatkozat magyar és angol nyelvű verziója közötti bármely eltérés esetén, a jelen Garanciavállaló Nyilatkozat magyar nyelvű szövege az irányadó.

declaration, upon the date of the Credit Rating Upgrade.

- 5.2. The Guarantor acknowledges that any withdrawal of this Guarantee Declaration with respect to any Beneficiary requires the express written consent of the affected Beneficiary.
- 5.3. This Guarantee Declaration and any dispute or claim arising out of or in connection with this Guarantee Declaration or its subject matter or the foundation of the Guarantee, shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.
- 5.4. Any dispute or claim arising in connection with this Guarantee shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Hungarian courts.
- 5.5. In the event of any discrepancy between the Hungarian and English versions of this Guarantee Declaration, the Hungarian version shall prevail.

Kelt: , 2024. szeptember 19.

Place and date: MIAMI, 19 September 2024.



Wellis Deutschland GmbH

Képviseli / Represented by: AKOS CZAFIK

Beosztás / Title: ÜGYVEZETŐ / CEO

Hitelesítés a túldalalon
authentication on the back



Tanúsítom, hogy ezt az okiratot a/az: Wellis Deutschland GmbH
41464 Neuss, Panama 141

Németország (cég neve, székhelye)

képviselésében Mag. K. Ákos, 1983.06.28. Erdély

Florida, magyar ép. 10901 Collins Ave,

Sunny Isles, FL 33160, ügyvezető

(név; szül. hely, idő; anya neve; állampolgárság; lakcím; cégben betöltött tisztség),

aki személyazonosságát a fentelölt B.T. 14.57.126

számú útlevélével / személyazonosító igazolványával, képviseleti jogosultságát

a HRS 22315 számú cégkivonattal/..... okirattal igazolta, előttem

saját kezű aláírásával látta el. Az aláíró büntetőjogi felelőssége tudatában

nyilatkozik arról, hogy cégképviseleti jogosultsága az aláírás napján fennáll.

Az ügyfél a -44 USD- konzuli díjat befizette.

Ügyszám: HUNMIA2024CCA466

Kelt: Miami, 2024.05.19



Udravics K. I. D.
aláírás

5. SZÁMÚ MELLÉKLET
GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉSE

GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉS

Hivatkozással a 2024. szeptember 19. napján kelt és 2025. október 13. napján megerősített, a **Wellis USA Inc.** (nyilvántartási szám: 7542690; székhely: 20801 Biscayne Blvd 403-415, Suite 403 - Office 415 Aventura, FL 33180; United State of America; email: c.akos@wellis.com), mint garantőr („**Garantőr**”) által, a Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01 10 048882; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; adószám: 25584864-2-44.; statisztikai számjel: 25584864-4618-114-01.; a „**Társaság**” vagy „**Kibocsátó**”) által 2021. február 26. napján „WELLIS 2031 Kötvény” elnevezéssel, HU0000360250 ISIN azonosítószám alatt kibocsátott kötvényekhez („**Kötvény**”) kapcsolódóan nyújtott vállalati garanciavállalásra („**Garanciavállaló Nyilatkozat**”), a Garantőr képviselője útján ezennel

visszavonhatatlanul és feltétel nélkül megerősíti, hogy

a Kötvények tekintetében kiadott, 2021. április 26. napján kelt, majd 2024. szeptember 23. napján, 2025. október 13. napján és utoljára 2026. április 2. napján módosított információs dokumentum („**Információs Dokumentum**”) tartalmát, valamint a 2026. április 2-i kötvény okiratot, különösen az azokban 2026. április 2. napján eszközölt módosításokat, megértette, tudomásul vette és a Garanciavállaló Nyilatkozatban foglaltakat továbbra is változatlanul fenntartja.

- 1 Jelen Nyilatkozat a Garantőr általi aláírás napján lép hatályba.
- 2 Jelen Garanciavállaló Nyilatkozatra, valamint bármely jogvitára vagy követelésre, amely a jelen Nyilatkozathoz, annak tárgyához kapcsolódik, a magyar jog az irányadó és azzal összhangban értelmezendő.

REINFORCEMENT OF GUARANTEE DECLARATION

With reference to the corporate guarantee (the “**Guarantee Declaration**”) undertaken on 19 September 2024 and reinforced on 13 October 2025 by **Wellis USA Inc.** (registration number: 7542690; registered seat: 20801 Biscayne Blvd 403-415, Suite 403 - Office 415 Aventura, FL 33180; United State of America; e-mail: c.akos@wellis.com) as guarantor (the “**Guarantor**”), in connection with the bonds issued on 26 February 2021 by Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (company registration number: 01 10 048882; registered seat: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; tax number: 25584864-2-44; statistical number: 25584864-4618-114-01; the “**Company**” or “**Issuer**”) under the name “WELLIS 2031 Bond” with ISIN code HU0000360250 (“**Bonds**”), the Guarantor, acting through its representative, hereby

irrevocably and unconditionally confirms

that the Guarantor has read and understood the contents of the information document relating to the Bonds, dated 26 April 2021, as amended on 23 September 2024, 13 October 2025 and most recently on 2 April 2026 (the “**Information Document**”), as well as the bond deed of 2 April 2026, in particular the amendments made thereto on 2 April 2026, and acknowledges and accepts the same, and hereby confirms that it maintains the Guarantee Declaration in full force and effect without any change.

- 1 This Declaration shall enter into effect on the date of its signing by the Guarantor.
- 2 This Declaration and any dispute or claim arising out of or in connection with this Declaration or its subject matter, shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.

- 3 A jelen Nyilatkozattal kapcsolatos bármely jogvita vagy követelés esetére a magyar bíróságok kizárólagos illetékessége kerül kikötésre.
- 3 Any dispute or claim arising in connection with this Declaration shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Hungarian courts.
- 4 A jelen Nyilatkozat magyar és angol nyelvű verziója közötti bármely eltérés esetén, a jelen Garanciavállaló Nyilatkozat magyar nyelvű szövege az irányadó.
- 4 In the event of any discrepancy between the Hungarian and English versions of this Declaration, the Hungarian version shall prevail.

Kelt: Dabas, 2026. április 2.

Place and date: Dabas, 2 April 2026.



Wellis USA Inc.

Képviseli / Represented by: Czafig Zsolt

Beosztás / Title: Meghatalmazott / Proxy

GARANCIAVÁLLALÓ NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉS

Hivatkozással a 2024. szeptember 19. napján kelt és 2025. október 13. napján megerősített, a Wellis Deutschland GmbH (nyilvántartási szám: HRB 22345; székhely: 80807 München, Leopoldstraße 244, Németország ; email: c.akos@wellis.com), mint garantőr („**Garantőr**”) által, a Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01 10 048882; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; adószám: 25584864-2-44.; statisztikai számjel: 25584864-4618-114-01.; a „**Társaság**” vagy „**Kibocsátó**”) által 2021. február 26. napján „WELLIS 2031 Kötvény” elnevezéssel, HU0000360250 ISIN azonosítószám alatt kibocsátott kötvényekhez („**Kötvény**”) kapcsolódóan nyújtott vállalati garanciavállalásra („**Garanciavállaló Nyilatkozat**”), a Garantőr képviselője útján ezennel

visszavonhatatlanul és feltétel nélkül megerősíti, hogy

a Kötvények tekintetében kiadott, 2021. április 26. napján kelt, majd 2024. szeptember 23. napján, 2025. október 13. napján és utoljára 2026. április 2. napján módosított információs dokumentum („**Információs Dokumentum**”) tartalmát, valamint a 2026. április 2-i kötvény okiratot, különösen az azokban 2026. április 2. napján eszközölt módosításokat, megértette, tudomásul vette és a Garanciavállaló Nyilatkozatban foglaltakat továbbra is változatlanul fenntartja.

- 1 Jelen Nyilatkozat a Garantőr általi aláírás napján lép hatályba.
- 2 Jelen Garanciavállaló Nyilatkozatra, valamint bármely jogvitára vagy követelésre, amely a jelen Nyilatkozathoz, annak tárgyához kapcsolódik, a magyar jog az irányadó és azzal összhangban értelmezendő.

REINFORCEMENT OF GUARANTEE DECLARATION

With reference to the corporate guarantee (the “**Guarantee Declaration**”) undertaken on 19 September 2024 and reinforced on 13 October 2025 by Wellis Deutschland GmbH (registration number: HRB 22345; registered seat: 80807 München, Leopoldstraße 244, Germany; e-mail: c.akos@wellis.com) as guarantor (the “**Guarantor**”), in connection with the bonds issued on 26 February 2021 by Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (company registration number: 01 10 048882; registered seat: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; tax number: 25584864-2-44; statistical number: 25584864-4618-114-01; the “**Company**” or “**Issuer**”) under the name “WELLIS 2031 Bond” with ISIN code HU0000360250 (“**Bonds**”), the Guarantor, acting through its representative, hereby

irrevocably and unconditionally confirms

that the Guarantor has read and understood the contents of the information document relating to the Bonds, dated 26 April 2021, as amended on 23 September 2024, 13 October 2025 and most recently on 2 April 2026 (the “**Information Document**”), as well as the bond deed of 2 April 2026, in particular the amendments made thereto on 2 April 2026, and acknowledges and accepts the same, and hereby confirms that it maintains the Guarantee Declaration in full force and effect without any change.

- 1 This Declaration shall enter into effect on the date of its signing by the Guarantor.
- 2 This Declaration and any dispute or claim arising out of or in connection with this Declaration or its subject matter, shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.

3 A jelen Nyilatkozattal kapcsolatos bármely jogvita vagy követelés esetére a magyar bíróságok kizárólagos illetékessége kerül kikötésre.

3 Any dispute or claim arising in connection with this Declaration shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Hungarian courts.

4 A jelen Nyilatkozat magyar és angol nyelvű verziója közötti bármely eltérés esetén, a jelen Garanciavállaló Nyilatkozat magyar nyelvű szövege az irányadó.

4 In the event of any discrepancy between the Hungarian and English versions of this Declaration, the Hungarian version shall prevail.

Kelt: Dabas, 2026. április 2.

Place and date: Dabas, 2 April 2026.



Wellis Deutschland GmbH

Képviseli / Represented by: Czafig Zsolt

Beosztás / Title: Meghatalmazott / Proxy

6. SZÁMÚ MELLÉKLET
KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

Czafik Zsolt (anyja neve: Erdélyi Mária; születési helye és ideje: Dabas, 1977. szeptember 21., lakcíme: 1121 Budapest, János Zsigmond utca 33.), mint kezes („**Kezes**”) a jelen egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal az alábbiakban meghatározott feltételek kezességvállalási nyilatkozatot teszem a **Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cégjegyzékszám: 01-10-048882; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; adószám: 25584864-2-44.; statisztikai számjel: 25584864-4618-114-01.; a „**Társaság**” vagy „**Kibocsátó**”) által „WELLIS 2031 Kötvény” elnevezéssel, HU0000360250 ISIN kód alatt, 2021. február 26. napján kibocsátott kötvények (a „**Kötvények**”) valamennyi mindenkori tulajdonosa(i) mint a kezesség jogosultja(i) (a „**Jogosultak**”) javára, amely szerint a jelen nyilatkozatban (a „**Kezességvállalási Nyilatkozat**”) meghatározott feltételek esetén a Kezes köteles a jelen Kezességvállalási Nyilatkozat szerint fizetést teljesíteni a Jogosultak részére.

A Kötvények tekintetében kiadott, 2021. április 26. napján kelt, majd 2024. szeptember 23. napján, 2025. október 13. napján és utoljára 2026. április 2. napján módosított információs dokumentumban (az „**Információs Dokumentum**”) a Kibocsátó kötelezettséget vállalt - többek között - arra, hogy a Kezes a jelen Kezességvállalási Nyilatkozatot teszi a Jogosultak javára.

Jelen Kezességvállalási Nyilatkozat kifejezetten eltérő rendelkezését kivéve, a jelen Kezességvállalási Nyilatkozatban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása ugyanaz, mint az Információs Dokumentumban.

1.1. **A KEZESSÉGVÁLLALÁS**

1.2. **Kezességvállalás**

1.2.1. A Kezes ezennel a jelen Kezességvállalási Nyilatkozat 1.3 pontjában meghatározott feltételek és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”) 6:420.§-a és 6:424. §-a szerint ezennel kifejezetten és visszavonhatatlanul készfizető kezességet vállal a Jogosultak felé és javára a Kötvények alapján fennálló, az Információs Dokumentum 4.7 Kötvényfeltétel (A Kötvények törlesztése - Amortizáció, Visszaváltás, Visszavásárlás) (a) pontja (Ütemezett amortizáció a Kötvények futamideje alatt és lejáratkori visszaváltás) (i)-(iii) alpontjaiban meghatározott (és az alábbiakban részletezett) tőketörlesztések összegének 100%-áig, azaz összesen 990.000.000 HUF összeg erejéig (a „**Biztosított Kötelezettségek**”), amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti a Kötvények alapján a Biztosított Kötelezettségek megfizetésére vonatkozó kötelezettségét (a „**Kezesség**”):

- 2026. március 31.: 252.526 HUF / 1 db Kötvény
- 2026. április 30.: 252.526 HUF / 1 db Kötvény
- 2026. május 26.: 252.526 HUF / 1 db Kötvény
- 2026. június 25.: 252.526 HUF / 1 db Kötvény

- 2026. július 24.: 757.576 HUF / 1 db Kötvény
- 2026. augusztus 24.: 3.232.320 HUF / 1 db Kötvény

1.2.2. A Kezes Jogosultak felé fennálló fizetési kötelezettségének mértéke megegyezik a Biztosított Kötelezettségek mindenkori, a Kibocsátó által megfizetni elmulasztott kötelezettségével és maximális összege 990.000.000 HUF, és nem terjed ki a Biztosított Kötelezettségekhez kapcsolódó mellékkövetelésekre, valamint a Kibocsátóval vagy más kötelezettel szembeni igényérvényesítéshez kapcsolódó követelésekre.

1.2.3. A Kezes a Ptk. 6:430. § (5) bekezdésével összhangban megerősíti és elismeri, hogy a Kezességet a Kibocsátó vezető tisztségviselőjeként és többségi befolyással rendelkező tagjaként vállalja.

1.3. A Kezesség feltételei és érvényesítése

1.3.1. Jelen Kezesség a Kezes által a Ptk. 6:420. §-a szerinti készfizető kezességvállalásnak minősül a jelen Kezességvállaló Nyilatkozatban meghatározott feltételek szerint.

1.3.2. A Kezes megerősíti és elismeri, hogy amennyiben a Kibocsátó elmulasztja teljesíteni a Biztosított Kötelezettségek megfizetésére vonatkozó, őt terhelő kötelezettségét, az érintett Jogosult jogosulttá válik a Kezesség érvényesítésére és arra, hogy a Kezeshez intézett teljesítésre vonatkozó felszólítást tartalmazó Felszólító Levéllel (ahogy az alább meghatározásra került) a Kezestől követelje a Biztosított Kötelezettségnek az adott Jogosult felé fennálló, igazolt összegének megfizetését.

1.3.3. A Kezes vállalja, hogy az érintett Jogosult 1.3.4 pont szerinti felhívására haladéktalanul, de legkésőbb a Felszólító Levélben (ahogy alább meghatározásra kerül) meghatározott határidőn belül az érintett Jogosult részére megfizeti a Felszólító Levélben megjelölt összeget. A Kezes kizárólag akkor köteles a lehívást teljesíteni, amennyiben az maradéktalanul megfelel az 1.3.4 pontban foglalt feltételeknek

1.3.4. Az érintett Jogosult felé fennálló tartozás teljes összegének mértékig az érintett Jogosult a Kezes részére címzett levélben írásbeli értesítéssel, ajánlott tértivevényes postai küldeményként (ideértve a futárszolgálat útján megküldött értesítést is) a Kezes lakcímére címzett felszólítással („**Felszólító Levél**”) jogosult érvényesíteni, amelynek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a Kötvény megnevezését és ISIN azonosítóját;
- b) a Jogosult tulajdonában álló Kötvény darabszámát;
- c) a Kötvény feletti tulajdonjog igazolását (az értékpapírszámlavezető – Felszólító Levél postára adásának időpontjában 5 (öt) Munkanapnál nem régebbi - igazolása arról, hogy a Felszólító Levélben érintett Kötvényeket a jogosult részére vezetett értékpapírszámlán tartják nyilván (beleértve a hiteles értékpapírszámla-kivonatot is));

- d) az érintett Jogosult részére az elmulasztott Biztosított Kötelezettség egyértelmű és részletes megjelölését (legalább az eredeti esedékességi időpontot, valamint a tőke, kamat és egyéb jogcím szerinti megbontást), és ez alapján a Kezes által fizetendő összeg meghatározását;
 - e) a Biztosított Kötelezettség megfizetéséhez szükséges adatokat (legalább a kedvezményezettet, számlaszámot, közleményt);
 - f) a fizetési határidőt, amely legalább harminc (30) Munkanap.
- 1.3.5. A Felszólító Levél kézbesítettnek tekintendő azon a napon, (i) amelyen a Kezes a Felszólító Levelet tartalmazó küldeményt igazoltan átvette, (ii) a kézbesítést megkísérelték, de a Felszólító Levelet tartalmazó küldemény átvételét a Kezes megtagadta, (iii) amelyen a küldemény a 'címezett ismeretlen helyre költözött' vagy 'nem kereste' vagy 'ismeretlen' vagy ezekkel egyenértékű jelzéssel érkezik vissza, (iv) amely az ajánlott küldeményként való postára adás követő nyolcadik (8.) Munkanapra esik.
- 1.3.6. A Jogosultak a Biztosított Kötelezettségek, valamint a jelen Kezesség alapján fennálló követeléseik tekintetében nem minősülnek egyetemleges jogosultnak; ennek megfelelően minden Jogosult kizárólag önállóan, a saját követelése vonatkozásában jogosult eljárni, és a Kezesség alapján is kizárólag a saját követelését jogosult érvényesíteni.
- 1.3.7. Jelen Kezességvállaló Nyilatkozat aláírásával a Kezes kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Kezes a Kibocsátó helyett részben teljesít és ennek következtében a Kezesnek megtérítési igénye keletkezik a Kibocsátóval szemben, úgy a Kezes által teljesített részkövetelésből eredő, Kibocsátóval szembeni követeléseit („**Alárendelt Kötelezettség**”) Kibocsátónak a Jogosultakkal szemben fennálló fizetési kötelezettségeinek alárendeli és vállalja, hogy a Kibocsátótól az Alárendelt Kötelezettség egésze vagy része tekintetében nem kér, követel, igényel, vagy fogad el teljesítést sem fizetés sem beszámítás útján, sem pedig egyéb más módon továbbá az Alárendelt Kötelezettségből származó bármely kötelezettség vonatkozásában nem indít semmilyen eljárást a Kibocsátó ellen. A Kezes kijelenti, hogy amennyiben az Alárendelt Kötelezettségekkel kapcsolatban vagy arra tekintettel – akár felszámolási eljárásban - bármilyen összeget, vagyontárgyat vagy egyéb bevételt szerez vagy kap, haladéktalanul köteles az ilyen eset bekövetkeztekor késedelem nélkül, de legkésőbb a kézhezvételtől, jóváírástól számított öt (5) napon belül kiadni, tovább utalni az így megkapott összeget a Jogosultaknak (*pari passu*) vagy a Kötvények alatti Fizető Banknak.

1.4. **Elszámolás sorrendje**

Amennyiben a Kezesség alapján bármely Jogosult Felszólító Levelet nyújt be, a Kezes köteles valamennyi követelést teljes mértékben a jelen Kezességvállaló Nyilatkozatban foglalt határidőben teljesíteni az érintett Jogosult(ak) részére. Amennyiben a Kezes a jelen Kezességvállaló Nyilatkozat szerinti követelés teljes összegét nem fogja tudni maradéktalanul

határidőben teljesíteni, a Kezes köteles *pro-rata* alapon (az érintett Jogosultak 1.3.4 pont szerinti kötvénykövetelésének egymáshoz viszonyított arányában) teljesíteni azon Jogosultak tekintetében, amelyek alapjául szolgáló Felszólító Levelek az 1.3.4 pont szerinti követelés esedékessé válásának napját követő tizenöt (15) Munkanapon belül kerültek a Kezes részére a jelen Kezességvállalási Nyilatkozatban foglaltak szerint feladásra. Ezen határidőt követően feladott Felszólító Levelek esetén a Kezes a Felszólító Levelek szerinti követeléseket a kézbesítés sorrendjében köteles teljesíteni a Jogosultak részére. A Kezes tudomásul veszi, hogy a Jogosultak a kifizetéseket követően elszámolhatnak egymással különösen abban az esetben, ha valamely Jogosult a jelen pont szerinti tizenöt (15) Munkanapos határidőt követően élne az igényérvényesítés lehetőségével. A *pro-rata* alapú teljesítési kötelezettség a Kezest azon Jogosultak tekintetében terheli, amelyek a Felszólító Levél feladásával egyidejűleg emailben tájékoztatták a Kezest a Felszólító Levél feladásáról, legalább a feladást igazoló hivatalos dokumentum szkennelt másolatának megküldésével.

1.5. A Kezességvállalás hatálya

A Kezes jelen Kezességet határozott időre, az Információs Dokumentum harmadik, 2026. április 2. napi módosítása aláírásának napjától addig vállalja és minden további cselekmény nélkül, automatikusan megszűnik azon a napon, amelyen a Biztosított Kötelezettsége teljes összege bármilyen módon megfizetésre vagy teljesítésre kerül a Jogosultak javára vagy a Kötvények alatti teljes tőketartozás összege 8.910.000.000 HUF-ra csökken. Jelen Kezességvállalási Nyilatkozat és a Kezesség kizárólag a Kibocsátó és valamennyi Kötvénytulajdonos együttes, írásbeli hozzájárulásával vonható vissza.

2. A JOGUTÓDLÁS A JOGOSULT SZEMÉLYÉBEN

A Kezes jelen Kezességvállalási Nyilatkozat aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Kötvény tulajdonjogának bármely Jogosult, mint kötvénytulajdonos általi átruházása esetén a Kezesség érvényesítésének a joga a Kezes bármely további hozzájárulása és jogcselekménye nélkül átszálljon az új Kötvénytulajdonosra, mint a jelen Kezesség alatti új Jogosultra.

3. KEZES KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 3.1. A Kezes haladéktalanul értesíti a Jogosultakat a lakhelyváltásról a lakhelyváltást követő három (3) Munkanapon belül.
- 3.2. A Kezes köteles az Információs Dokumentum harmadik, 2026. április 2. napi módosítása aláírásának napjától számított tíz (10) Munkanapon belül, de legkésőbb 2026. április 20.

napjáig a jelen Kezességvállaló Nyilatkozatot közokirati formában megerősíteni és azt a Jogosultak rendelkezésére bocsátani.

4. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 4.1. Jelen Kezességvállalási Nyilatkozatra, valamint bármely jogvitára vagy követelésre, amely a jelen Kezességvállalási Nyilatkozathoz, annak tárgyához vagy a Kezesség keletkezéséhez kapcsolódik, a magyar jog az irányadó és azzal összhangban értelmezendő.
- 4.2. A jelen Kezességgel kapcsolatos bármely jogvita vagy követelés esetére a magyar bíróságok kizárólagos illetékessége kerül kikötésre.
- 4.3. A jelen Kezességvállalási Nyilatkozatban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény rendelkezései az irányadók.

Kelt: Dabas, 2026. március 30.



Czafik Zsolt

Kezes

Tanú 1

SZALONA PÉTER TIBOR
2089 TELKI Túrkapu u.22
SZPÜ

Tanú 2:

GYURÁCSIK SZILVIA
2366 KAKUCS, RA'KÓCZI U. 6.

Gyurács Szilvia