

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 cégnev: Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Beszámolási időszak: 2019.01.01. - 2019.12.31.

adatok ezer 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	1 797 654	0	2 657 337
12.	2. MŰSZAKI BERENDEZÉSEK, GÉPEK, JÁRMŰVEK	513 582	0	503 817
13.	3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, JÁRMŰVEK	28 118	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 RÉSZESÉDES KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	120 500	0	0
20.	2. TARTÓSAN ADOTT KÖLCSÖN KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN	0	0	0
21.	3. TARTÓS JELENTŐS TULAJDONI RÉSZESÉDES	0	0	0
22.	4. TARTÓSAN ADOTT KÖLCSÖN JELENTŐS TULAJDONI RÉSZESÉDÉSI VISZONYBAN ÁLLÓ VÁLLALKOZÁSBAN	0	0	0
23.	5. EGYÉB TARTÓS RÉSZESÉDES	0	0	0
24.	6. TARTÓSAN ADOTT KÖLCSÖN EGYÉB RÉSZESÉDÉSI 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)	3 639 382	0	4 219 178

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. NÖVÉNYEK, 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	19 559
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	1 298	0	264 040
44.	7. KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
45.	8. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
46.	III. ÉRTÉKPAPIROK (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 ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
52.	6. ÉRTÉKPAPIROK 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. TŐKETARTALÉK	0	0	0
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 561 422	0	1 663 110
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	423 000	0	404 000
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 JÓVÓBENI 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 VÁLLALKOZÁSOKKAL 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. VEYŐTŐL KAPOTT ELŐLEGEK	162 628	0	252 343
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)	4 678 425	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 ezer HUF-ban				
SORSZÁM	TÉTEL MEGNEVEZÉSE	ELŐZŐ ÜZLETI ÉV ADATAI	VÁLTOZÁS	TÁRGYÉVI ADATOK
1.	01. BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 277 179	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 TERMELESŐ Készletek állományváltozása	397 546	0	625 391
5.	04. SAJÁT ELŐÁLLÍTÁSI 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. IGÉNYBE VETT 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	272 603	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	475 947	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 RÉSESEDÉS	0	0	0
24.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSTÓL KAPOTT	0	0	0
25.	14. RÉSESEDÉSEKBŐL SZÁRMAZO BEVÉTELEK, ÁRFOLYAMNYERESÉGEK	0	0	0
26.	EBBŐL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSTÓL KAPOTT	0	0	0
27.	15. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖKBŐL (ÉRTÉKPAPÍROKBÓ, KÖLCSÖNÖKBŐL) SZÁRMAZO 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.	EBBÖL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSTÓL KAPOTT	0	0	0
31.	17. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EGYÉB BEVÉTELEI	169 219	0	143 880
32.	EBBÖL: ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0	0
33.	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	169 219	0	143 880
34.	18. RÉSZESÉDESEKBŐL SZÁRMAZO RÁFORDÍTÁSOK, ÁRFOLYAMVESZTESÉGEK	0	0	0
35.	EBBÖL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSNAK ADOTT	0	0	0
36.	19. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖKBŐL (ÉRRTKEPAPÍROKBÓL, KÖLCSÖNÖKBŐL) SZÁRMAZO RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
37.	EBBÖL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSNAK ADOTT	0	0	0
38.	20. FIZETENDŐ KAMATOK ÉS KAMATJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	35 257	0	42 008
39.	EBBÖL: KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSNAK ADOTT	0	0	0
40.	21. RÉSZESÉDESEK, ÉRTÉKPAPÍROK, BANKFTÉFTK ÉRTÉKVESZTÉSE	0	0	0
41.	22. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EGYÉB RÁFORDÍTÁSAI	334 276	0	295 349
42.	EBBÖL: 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. 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 masszázs kabinok, 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 amellett, 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 TEÁOR 08 szakmai besorolása szerint 46.18 jelzőszámmal ellátott egyéb tennék ügynöki nagykereskedelme

A Társaság főbb azonosító adatai a következők:

- székhelye: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C
- telephelye: 1039 Budapest, Pütkösdűrdő 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 **törzsrészcévből 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 képviselőjére jogosultak adatai:

Czafik Zsolt :2371 Dabas, Mántelevi út hrsz 0417/

Czafik Ákos :2371.Dabas, Mántelevi 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 Hennel 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, Mántelevi út hrsz 0417
Kapcsolt cég tulajdonosa(i):	Wellis Magyarország Zrt. /100%-ban/

2018.12.31-i dátummal a két Társaság egyesült, amely beolvadás jogaimen 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 beszüntetését 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 könyvvizetés 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 bevételeit, 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 (értékesőkkedés, értékvesztés, értékhelyesbítés, külföldi pénzürtékre szőő eszközök év végi értékelése)
- Az opciós ügyleteknél
- Az eszközök és források minősítésének a szabályainál
- A rendkivüli bevételek és ráfordítások tételeinél.

2. Lényeges, vagy jelentős hibának minősül az ellenőrzés, vagy önellenőrzés keretén belül feltárt elszámolási különbözet, amely összességében az elszámolás évében elkészített mérleg főösszegének a kettő százalékát, vagy 1 millió forint összegét meghaladja, függetlenül attól, hogy az egyes mérleg sorokat 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 értékkülönbözet 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 mérleghől, 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.

Értékesőkkenni leírás módja: A tárgyi eszközök értékesőkkennését lineáris leírással állapítjuk meg

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

Az egyedileg 100 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor (aktiváláskor) egy összegben terv szerinti értékesőkkennést 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 **értékesőkkenni** megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, terven felüli értékesőkkennést kell elszámolni.

Terven felüli értékesőkkennést 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 beféjezetlen 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)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
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 értékhelyesbítése	0	0,00	0	0,00
Tárgyi eszközök	2 843 201	95,18	3 423 973	99,52
Ingatlanok 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 értékhelyesbítése	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 megteremtő értékpapír	0	0,00	0	0,00
Befektetett pénzügyi eszközök értékh.	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 értékesítés 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 beszerzésekor (üzembe helyezésekor) 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-,híző-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. megtestesítő 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,-
- esökkenés	81.328,-	0,-
Tárgyidőszak záró	3.159.752,-	131.652.080,-

5. Aktiv időbeli elhatárolások összetétele:

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
Bevételek aktiv időbeli elhatárolása	0	0,00	0	0,00
Költségek ráfordítások aktiv időbeli elhat.	31 872	100,00	45 149	100,00
Halasztott ráfordítások	0	0,00	0	0,00
Aktiv 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)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
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	4 600 669	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)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
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)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
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 exportáruk 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)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00
Hátrasorolt köt.-ek kapcsolt 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 kül.	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)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
Bevételek passzív 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
Béjárulékok	415 947	486 335	116,92
Személyi jellegű ráfordítások összesen	2 272 346	2 805 284	123,45
Értékesítési 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%
Bérleti 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 ered- mény %-ban	E Ft	Üzemi ered- mény %- 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	82,62
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>	<u>2 472 646</u>	<u>3 155 239</u>	37,02	40,43	109,19
	Források összesen	6 678 425	7 804 865			
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u>	<u>3 820 335</u>	<u>4 436 353</u>	57,20	56,84	99,36
	Források összesen	6 678 425	7 804 865			
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u>	<u>186 050</u>	<u>64 316</u>	2,79	0,82	29,58
	Források összesen	6 678 425	7 804 865			
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u>	<u>4 006 385</u>	<u>4 500 669</u>	59,99	57,66	96,12
	Források összesen	6 678 425	7 804 865			

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

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

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

3. Jövedelmezőség alakulása

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

4. Likviditási helyzet értékelése

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

Bérfizetések 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%
Bérfizetések	325 830	100,00%	486 335	100,00%

Bérek költség 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%
Bérek költségei 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 végeztet 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. **Mérlegen kívüli** egyéb tételek nincsenek

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGALÓI 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 mérleghől – 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 könyvvizsgálataért 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 megfélemlünk 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 nyilvánítás

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 közlétegye 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 becsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értelmezzük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közlételemek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetésünk 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.

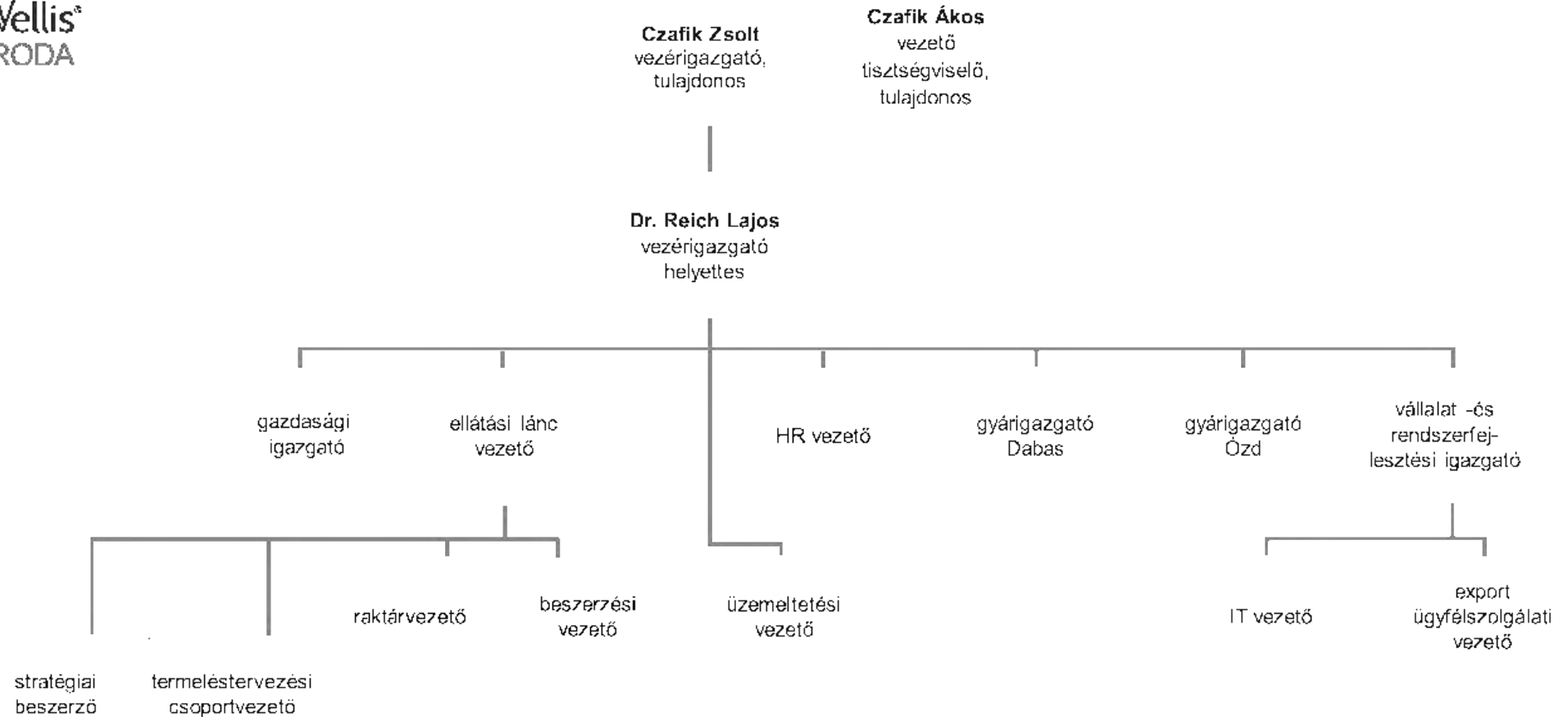
Dunakeszi, 2020. május 5.

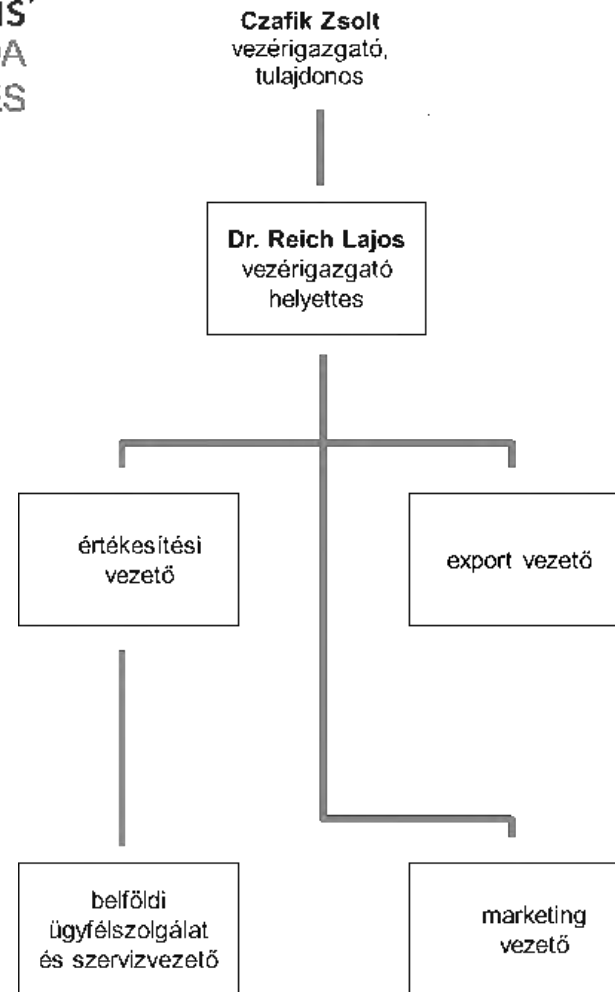
Dr. Baracsz Gabriella
PKI Könyvvizsgáló Iroda Kft.
2120 Dunakeszi, Kosztolányi u. 6.
MKVK 000622

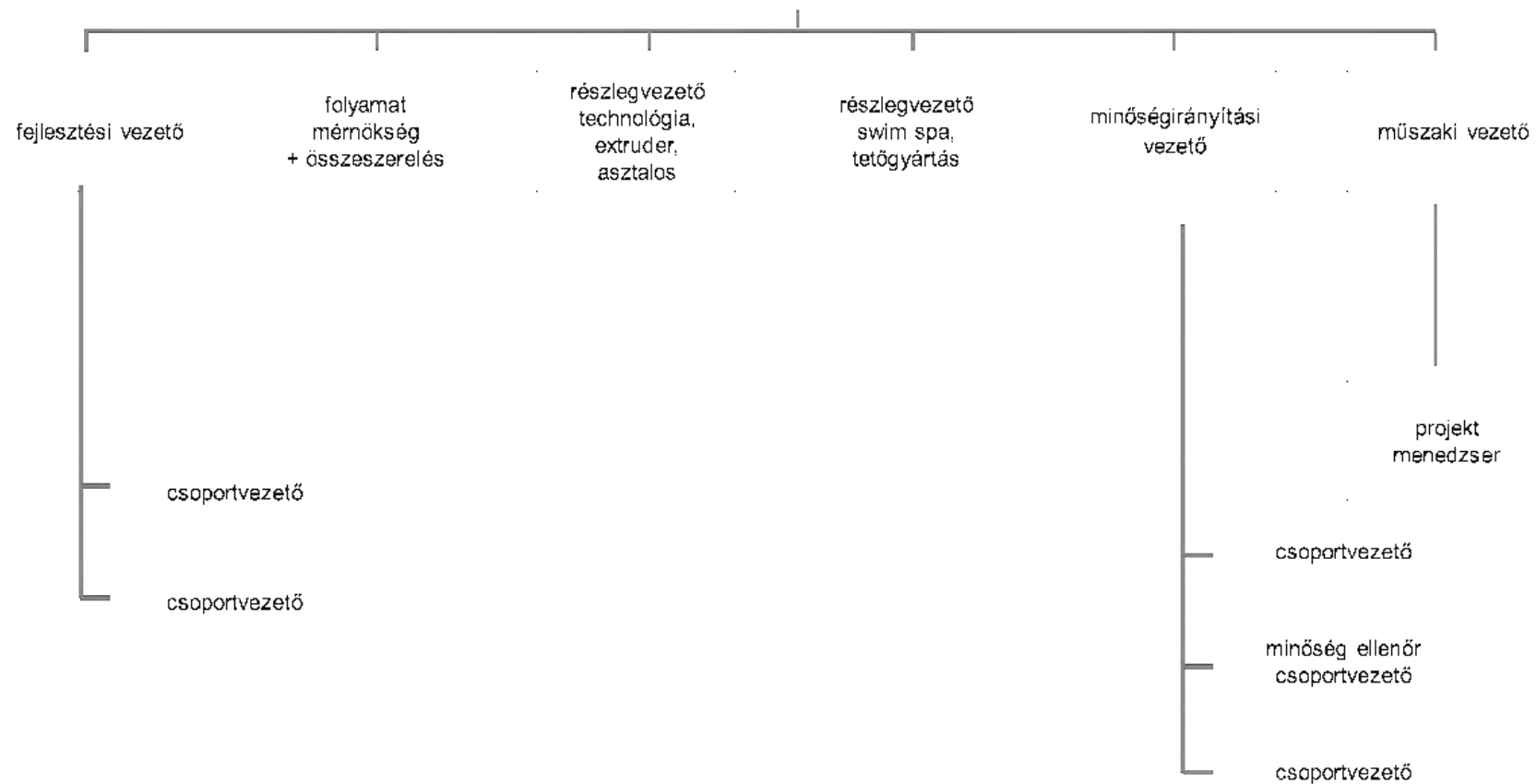
Dr. Baracsz Gabriella
kamara tag könyvvizsgáló
MKVK 006145

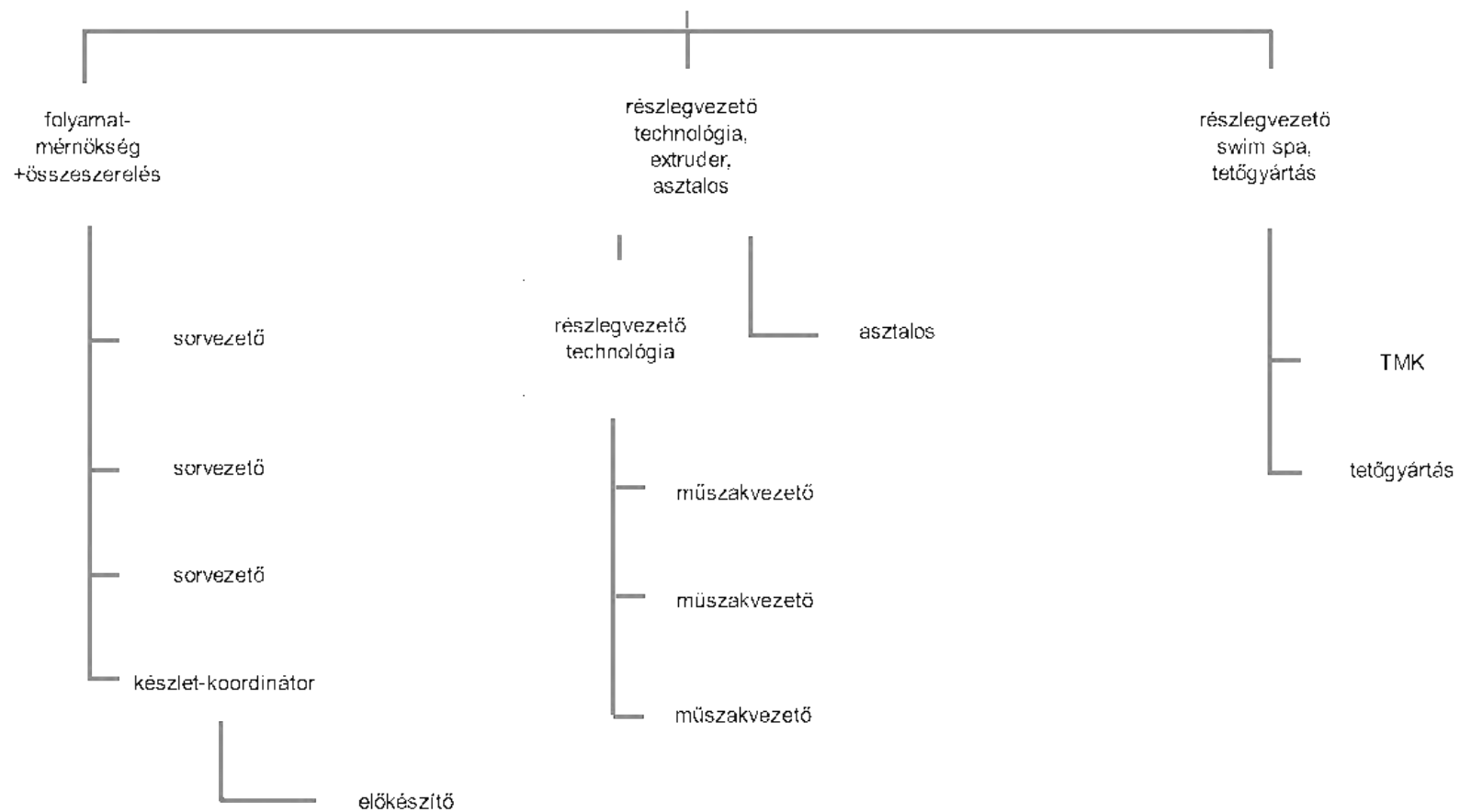
2. SZÁMÚ MELLÉKLET SZERVEZETI ÁBRA

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.
Bsztt.	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: • 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) „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” elnevezésű terméktájékoztatót jelenti (tajekoztato-a-novekedesi-kotvenyprogram-felteteleirol-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).
Végső 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



GARANCIÁVÁLLALÓ 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. GARANCIAVÁLLALÁS

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 mindenkor 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.

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

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 követénykövetelésének 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.

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

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 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 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 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 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:

AKOS CZAFIK

Beosztás / Title:

VEZETŐ / CEO

Tanúskodom, hogy ezt az okiratot a/az: Wellis USA Inc.
30801 Biscayne Blvd, Suite 403 - Office 415
Miami, FL 33130, USA (cég neve, székhelye)
képviselőjében Akos Czafik, 1983.06.24. Érték
Mama, Magyar Or., 16301 Collins Ave.
Sunny Isles, FL 33160, VEZETŐ
(név; szül. hely, idő; anyja neve; állampolgárság; lakcím, cégben belőltől lisztég),
aki személyazonosságát a bemutatott RT. 14.3.12.6
számú útlevelével / személyazonosító igazolványával, képviselői jogosultságát
a számú cégkivonattal / ~~okirattal~~ okirattal igazolta, előttem
saját kezű aláírásával látta el. Az aláíró büntetőjogi felelőssége tudatában
nyilatkozik arról, hogy cégképviseleti jogosultsága az aláírás napján fennáll.

* F / 9000005066

Az ügyfél a 44 USD konzuli díjat befizette.
Ügyszám: HUNHIA2024CEA466
Kelt: Miami, 2024.09.19

p.h

Udras Kich.
aláírás



GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT

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

garanciavállalási nyilatkozatot

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

GUARANTEE DECLARATION

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

undertakes

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

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 Hiteleműsítő 2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott értékelésében a Társaságot „B-/Negatív hatással”, a Kötvényeket „B-” hiteleműsítési 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 Garántőr a jelen Garanciavállalási Nyilatkozatot teszi a Kötvény mindenkor tulajdonosai felé („**Jogosult**” és együtt a „**Jogosultak**”).

(D) A Garántőr jelen Garanciavállaló Nyilatkozat aláírásával kifejezetten elismeri és megerősíti, hogy a fenti (C) pont szerinti információs dokumentumot (ideértve annak 2024. szeptember 23.-i

WHERAS:

(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 kötvénnytulajdonosok 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 követénykövetelésének 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 készíti) 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 kényszerítési eljárás kezdeményezéséről értesül;
 - (c) a Garantőr tulajdonosának személyében bekövetkezett változásról;
 - (d) bármely tulajdonosa jogerős eltiltás hatálya alatt áll;
 - (e) bármely olyan bírósági, választottbírósági, peres, nemperes, 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:

Beosztás / Title:

AKOS CZAFIK
ÜGYVEZŐ / CEO

Hitelesítés a túldoldalon
authentication on the back



Tanúsítom, hogy ezt az okiratot aláírta: Wellis Drexlerkamut GmbH
41464 Neuss, Tanszék 141
Nemzetiség (cég neve, székhelye)
képviselésében Mag. K. Ákos, 1983.06.28. Erdélyi
Mána, magyar ap. 10.901 Collins Ave.
Sunny Isles, FL 33160, képviselő
(név, születési hely, idő; anyja neve; állampolgárság; lakcím; cégben betöltött tisztség),
aki személyazonosságát a fentírtott 67.14.53.126
számú útlevélével / személyazonosító igazolványával, képviselési jogosultságát
a HEB 2221 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.
Ugyszám: HUNMIA2024CCA466
Kelt: Miami, 2024.05.19



5. SZÁMÚ MELLÉKLET
GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉSE

**GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT
MEGERŐSÍTÉS**

Hivatkozással a 2024. szeptember 19. napján kelt és 2025. október 13. napján és 2026. április 2. 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 garántör („**Garántör**”) 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 Garántör 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, 2026. április 2. és utoljára 2026. augusztus 18. napján módosított információs dokumentum („**Információs Dokumentum**”) tartalmát, valamint a 2026. augusztus 18-i kötvény okiratot, különösen az azokban 2026. augusztus 18. napján eszközölt módosításokat, megértette, tudomásul vette és a Garanciavállaló Nyilatkozatban foglaltakat továbbra is változatlanul fenntartja.

- 1 Jelen Nyilatkozat a Garántör általi aláírás napján lép hatályba.
- 2 Jelen 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 and 2 April 2026 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, 2 April 2026 and most recently on 18 August 2026 (the „**Information Document**”), as well as the bond deed of 18 August 2026, in particular the amendments made thereto on 18 August 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 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: Budapest, 2026. augusztus 18

Place and date: Budapest, 18 August 2026.



Wellis USA Inc.

Képviseli / Represented by: Czafik Zsolt

Beosztás / Title: Meghatalmazott / Proxy

**GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT
MEGERŐSÍTÉS**

Hivatkozással a 2024. szeptember 19. napján kelt és 2025. október 13. és 2026. április 2. 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, 2026. április 2. napján és utoljára 2026. augusztus 18. módosított információs dokumentum („**Információs Dokumentum**”) tartalmát, valamint a 2026. augusztus 18-i kötvény okiratot, különösen az azokban 2026. augusztus 18. 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.

**REINFORCEMENT OF GUARANTEE
DECLARATION**

With reference to the corporate guarantee (the „**Guarantee Declaration**”) undertaken on 19 September 2024 and reinforced on 13 October 2025 and 2 April 2026 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, 2 April 2026 and most recently on 18 August 2026 (the „**Information Document**”), as well as the bond deed of 18 August 2026, in particular the amendments made thereto on 18 August 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.

- | | |
|--|--|
| <p>2 Jelen Nyilatkozatra, valamint bármely jogvitára vagy követelésre, amely a jelen Nyilatkozathoz, annak tárgyához kapcsolódik, a magyar jog az irányadó és azzal összhangban értelmezendő.</p> <p>3 A jelen Nyilatkozattal kapcsolatos bármely jogvita vagy követelés esetére a magyar bíróságok kizárólagos illetékessége kerül kikötésre.</p> <p>4 A jelen Nyilatkozat magyar és angol nyelvű verziója közötti bármely eltérés esetén, a jelen Nyilatkozat magyar nyelvű szövege az irányadó.</p> | <p>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.</p> <p>3 Any dispute or claim arising in connection with this Declaration shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Hungarian courts.</p> <p>4 In the event of any discrepancy between the Hungarian and English versions of this Declaration, the Hungarian version shall prevail.</p> |
|--|--|

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 18.

Place and date: Bu. dapest, 18 August 2026.



Wellis Deutschland GmbH

Képviseli / Represented by: Czaifk 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 kezeséget 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 mindenkor, 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 felhívást 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 Kötvény megnevezését és ISIN azonosítóját;
- a Jogosult tulajdonában álló Kötvény darabszámát;
- 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 lakhelyváltozásról a lakhelyváltozást 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

SZALONIA PÉTER TIBOR
2083 TETKI Túrkapu u. 22
Győr

Tanú 2:

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

Győr

7. SZÁMÚ MELLÉKLET
KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉSE

KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉS

Hivatkozással a 2026. március 30.napján kelt és 2026. április 17. napján 11021/K/271/2026/3. közokiratszámon megerősített, a **Czafik Zsolt** (anyja neve: Erdélyi Mária; születési helye és ideje: Budapest, 1977. szeptember 21., lakcíme: 1121 Budapest, János Zsigmond utca 33.), mint kezes („**Kezes**”) 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 kezességvállalásra („**Kezességvállalási Nyilatkozat**”), a Kezes 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, 2026. április 2. és utoljára 2026. augusztus 18. napján módosított információs dokumentum („**Információs Dokumentum**”) tartalmát, valamint a 2026. augusztus 18-i kötvény okiratot, különösen az azokban 2026. augusztus 18. napján eszközölt módosításokat, megértette, tudomásul vette és a Kezességvállalási Nyilatkozatban foglaltakat továbbra is változatlanul fenntartja.

- 1 Jelen Nyilatkozat a Kezes általi aláírás napján lép hatályba.
- 2 Jelen Nyilatkozatra, valamint bármely jogvitára vagy követelésre, amely a jelen Nyilatkozathoz, annak tárgyához kapcsolódik, a magyar jog az irányadó és azzal összhangban értelmezendő.
- 3 A jelen Nyilatkozattal kapcsolatos bármely jogvita vagy követelés esetére a magyar bíróságok kizárólagos illetékessége kerül kikötésre.

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 18.



Czafik Zsolt

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1:



Név:

SZALAI PÉTER TÍME

Lakcím:

1099 TITKOS TITKÁRSÁG 4.22.

Tanú 2:



Név:

Abbagy Zoltán

Lakcím:

1191 Bp. Arany J. u. 2.14