



FELHÍVÁS A WELLIS MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ÁLTAL KIBOCSÁTOTT "WELLIS 2031" KÖTVÉNY ELNEVEZÉSŰ, HU0000360250 ISIN KÓDÚ KÖTVÉNY VONATKOZÁSÁBAN TARTANDÓ KÖTVÉNYTULAJDONOSI GYŰLÉSEN VALÓ RÉSZVÉTELRE ÉS SZAVAZÁSRA

Tisztelt Kötvénytulajdonosok!

A **Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048882; adószám: 25584864-2-44; a „**Kibocsátó**”) mint kibocsátó képviseletében jelen meghívó megküldésével a Kibocsátó által 2021. február 26. napján kibocsátott "WELLIS 2031 Kötvény" elnevezésű, HU0000360250 ISIN azonosítójú kötvények (a „**Kötvények**”) kapcsán kötvénytulajdonosi gyűlést (a „**Kötvénytulajdonos Gyűlés**”) hív össze. Jelen meghívó kifejezetten eltérő rendelkezését kivéve, a jelen meghívóban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása ugyanaz, mint a Kibocsátó által 2021. április 26. napján közzétett, 2024. szeptember 23. napján első alkalommal és 2025. október 13. napján második alkalommal módosított információs dokumentumban (az „**Információs Dokumentum**”).

A Kötvények Hitelminősítő általi esetleges leminősítésével kapcsolatos Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményeinek előzetes kezelése és a Kötvények leminősítésén alapuló Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményei alóli átmeneti felmentés, a Kötvények alapján 2026. február 26. napján esedékes tőkefizetés átütemezése és ezen átütemezett tőketartozás megfizetésének biztosítására Czafik Zsolt által vállalt kezességvállalás céljából a Kibocsátó az Információs Dokumentumnak a vonatkozó rendelkezéseit az 1. számú mellékletben foglaltak szerint javasolja módosítani. A Kibocsátó nyilatkozik és megerősíti, hogy az Információs Dokumentum módosítással nem érintett részei az Információs Dokumentumban foglaltak szerint változatlan tartalommal maradnak hatályban.

A Kibocsátó fenti célból hívta össze a Kötvénytulajdonos Gyűlést.

A Kötvénytulajdonos Gyűlésre személyes vagy virtuális találkozó nélkül, távollevők között kerül sor, amelynek során a határozathozatal levélszavazással, a jelen meghívóhoz mellékelte szavazólappal történik. Kérjük, hogy a szavazólapon egyértelműen jelölje meg, hogy elfogadja-e az adott határozati javaslatot és kíván-e más indítványt előterjeszteni.

A Kötvénytulajdonos Gyűlésen való levélszavazás joga azt a Kötvénytulajdonost illeti meg, akinek a kötvénytulajdonosi minőségét a Kötvénytulajdonosnak a Kötvények levél szavazás időpontjában való változatlan tulajdonlásáról és a szavazati jog gyakorlási jogának fennállásáról szóló, a melléklet szerinti szavazólapon tett nyilatkozata igazolja.

A Kötvénytulajdonos Gyűlésen való levélszavazás joga azt a Kötvénytulajdonost illeti meg, akinek a kötvénytulajdonosi minőségét a Kibocsátó által a jelen meghívó szerinti Kötvénytulajdonos Gyűlés tartása céljából 2026. április 2. értéknapi megrendelt, a KELER Zrt. által kiállított tulajdonosi megfeleltetés és a Kötvénytulajdonosnak a Kötvények levél szavazás időpontjában való változatlan tulajdonlásáról és a szavazati jog gyakorlási jogának fennállásáról szóló, a melléklet szerinti szavazólapon tett nyilatkozata igazolja.

Határozati javaslat:

A Kötvénytulajdonos Gyűlés tárgya az alábbi határozattervezet határozatként való elfogadása:

“WELLIS 2031 Kötvény” 1/2026 (április 2.) Kötvénytulajdonosi Határozat

A HU0000360250 ISIN azonosítójú, “WELLIS 2031” elnevezésű kötvény tulajdonosai egyhangúlag úgy határoznak, hogy a Meghívó szerint összehívott kötvénytulajdonosi gyűlés megtartásához hozzájárul, továbbá hogy a “WELLIS 2031” elnevezésű Kötvény és a Kötvényhez készült, 2021. április 26. napján kelt, 2024. szeptember 23. napján első alkalommal és 2025. október 13. napján második alkalommal módosított információs dokumentum („**Információs Dokumentum**”) módosítását a Meghívó 1. számú mellékletében foglalt tartalommal elfogadják azzal, hogy az Információs Dokumentumnak a Meghívó 1. számú mellékletében foglalt módosítással nem érintett részei az Információs Dokumentumban foglaltak szerint változatlan tartalommal hatályban maradnak.

A Kötvénytulajdonos a határozati javaslatot *elfogadja / nem fogadja el*¹.

“WELLIS 2031 Kötvény” 2/2026. (április 2.) Kötvénytulajdonosi Határozat

A HU0000360250 ISIN azonosítójú, “WELLIS 2031” elnevezésű kötvény tulajdonosai egyhangúlag úgy határoznak, hogy hozzájárulnak a Kötvényről készült, KELER Zrt.-nél letétben lévő okirat 1/2026. (április 2.) számú határozat szerinti módosítások átvezetését tartalmazó, új okiratra cseréléséhez és ahhoz, hogy a Kibocsátó kezdeményezze az ennek megfelelő módosítások KELER Zrt. nyilvántartásaiban történő átvezetését.

A Kötvénytulajdonos a határozati javaslatot *elfogadja / nem fogadja el*².

Kérjük, hogy a határozati javaslatokra adott válaszát a melléklet szerinti szavazólapon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva szíveskedjenek megküldeni a Kibocsátó részére hiteles elektronikus aláírással ellátott, teljes bizonyító erejű magánokirati formában egyidejűleg a czafik.zsolt@wellis.hu és szalona.peter@wellis.hu email címre olyan módon, hogy az 2026. április 2. napjáig megérkezzen mindkét email címre.

A fenti határozati javaslatról kizárólag az összes Kötvénytulajdonos egyhangú, érvényes szavazatával hozható döntés. Válasz hiányában a Kibocsátó a határozatot nem tekinti elfogadottnak.

A megküldési határidő leteltét vagy az összes Kötvénytulajdonos szavazatának megérkezését követően, legkésőbb 3 munkanapon belül a Kibocsátó megállapítja a szavazás eredményét, amelyről jegyzőkönyv készül és megküldésre kerül a Kötvénytulajdonosok részére.

Mellékletek:

¹ Megfelelő aláhúzással kiválasztandó.

² Megfelelő aláhúzással kiválasztandó.



1.számú melléklet: Információs Dokumentum módosítása

2.számú melléklet: Szavazólap mintája

Kelt: Dabas, 2026. március 30.

Üdvözlettel:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Zsolt Czafik", positioned above a horizontal line.

Czafik Zsolt

Vezérigazgató

Wellis Magyarország Zrt.

Kibocsátó



1. Számú Melléklet

Információs Dokumentum módosítása

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

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

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

WELLIS MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŪEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

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



**Forgalmazó és Fizető Bank: Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

FIGYELMEZTETÉS:

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



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

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „Tpt.”) és az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 rendelete (a „Prospektus Rendelet”) alapján tájékoztatónak vagy alaptájékoztatónak. Sem az MNB, sem más felügyeleti hatóság nem vizsgálta és nem látta el jóváhagyásával a jelen Információs Dokumentumot, továbbá a Budapesti Értéktőzsde (a „BÉT”), mint piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során nem vizsgálta az abban foglalt információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét, amelyek tekintetében kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

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



I. JELEN MÓDOSÍTÁS TERMÉSZETE

Az Információs Dokumentum jelen módosításában az Információs Dokumentumban használt és kifejtett definíciók alkalmazandók.

Az Információs Dokumentum jelen módosításában az Információs Dokumentum azon pontjai szerepelnek, amelyek a módosításokkal, vagy kiegészítésekkel érintettek. Az egyes pontok számozása az Információs Dokumentum számozásával megegyezik. A jelen módosítással módosított vagy kiegészített részeket a szövegben kék színű aláhúzott betűk jelzik, míg a törölt szövegrészeket **piros áthúzott színű betűk**.

Az Információs Dokumentum jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal maradnak hatályban.



II. INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM MÓDOSÍTÁSA

A 2021. február 26.-án elfogadott Információs Dokumentum alábbiakban felsorolt pontjai helyébe az itt jelölt módosításokkal és kiegészítésekkel egységes szerkezetű pontok kerülnek:

ELŐZMÉNYEK

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

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

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

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

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

A Hitelminősítő 2025. május 15. napján a Kötvények „B-” minősítését megerősítette, ugyanakkor felülvizsgálati státuszba („*under review for possible downgrade*”) helyezte. Erre tekintettel a [Kötvényesek](#)[Kötvénytulajdonosok](#) a 2025. október 13. napján hozott kötvényesi gyűlési határozatban

foglaltak szerint jóváhagyták az Információs Dokumentum második ~~és jelenleg hatályos~~ egységes szerkezetű módosítását.

[A Hitelminősítő a Kötvények korábbi, 2025. május 15-i minősítését 2025. november 5. napján megerősítette.](#)

[A Kötvények Hitelminősítő általi esetleges leminősítésével kapcsolatos Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményeinek előzetes kezelése és a Kötvények leminősítésén alapuló Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményei alóli átmeneti felmentése, valamint a Kötvények alapján 2026. február 26. napján esedékes tőke- átütemezése céljából a Kötvénytulajdonosok a 2026. április 2. napján hozott kötvényesi gyűlési határozatban foglaltak szerint jóváhagyták az Információs Dokumentum harmadik és jelenleg hatályos egységes szerkezetű módosítását.](#)

[...]

TARTALOMJEGYZÉK

1.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	89
2.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ	910
3.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS	910
4.	AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK - KÖTVÉNYFELTÉTELEK	2022
5.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA	3538
6.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE	4346
7.	KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	5255
8.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	6064
9.	ELJÁRÁSOK	6165
10.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	6165
11.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	6165
12.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	6165
13.	EGYÉB KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	6166
14.	NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAMHOZ KAPCSOLÓDÓ VÁLLALÁSOK	6266
1.	SZÁMÚ MELLÉKLET A KIBOCSÁTÓ 2019. ÉVI EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓJA	6468
2.	SZÁMÚ MELLÉKLET SZERVEZETI ÁBRA	9296
3.	SZÁMÚ MELLÉKLET DEFINÍCIÓS JEGYZÉK	96100
4.	SZÁMÚ MELLÉKLET GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT	105
5.	SZÁMÚ MELLÉKLET GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉSE	106

[...]

3.3 A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok

[...]

Hitelminősítési kockázat

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

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

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

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

Biztosíték és vagyoni biztosítás hiányának kockázata

A Kötvények közvetlen, nem alárendelt, ~~és~~ a Garancia fennállása alatt ~~kizárólag~~ vállalati garanciavállalással [és a Kezesség fennállása alatt készfizető kezességvállalással](#) biztosított, azt követően pedig biztosítatlan kötelezettséget keletkeztetnek a Kibocsátó számára, amely *pari passu* rangsorolódik a Kibocsátó mindenkor egyéb, közvetlen, kizárólag vállalati garanciavállalással [és készfizető kezességgel](#) biztosított – illetve a Garancia [és a Kezesség](#) megszűnését követően nem biztosított - és nem alárendelt kötvényből származó kötelezettségeivel.

A Kibocsátó a Kötvényekre tekintettel nem nyújt a Kötvénytulajdonosok részére semmilyen biztosítékot eszközein és bevételein. A Garantőrök a Kibocsátó Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségeinek teljesítéséért a 4.11 (*Biztosítékok*) pontban foglaltak szerint feltétlen és visszavonhatatlan vállalati Garanciát nyújtanak a Hitelminősítési Felminősítés Időpontjáig a Kötvénytulajdonosok részére a Garanciavállaló [Nyilatkozatban foglalt feltételek szerint. A Kezes a Kibocsátó Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségeinek teljesítéséért a 4.11 \(*Biztosítékok*\) pontban foglaltak szerint feltétlen és visszavonhatatlan, határozott idejű és korlátozott összegű Kezességet nyújt a Kötvénytulajdonosok részére a Kezességvállalási](#) Nyilatkozatban foglalt feltételek szerint. A biztosítékok korlátozott köréből és határozott idejéből adódóan, amennyiben a Kibocsátó megsérti valamely Kötvényből vagy jelen Információs Dokumentumból eredő kötelezettségét a Kötvénytulajdonosok elveszíthetik a befektetett tőkájüket vagy veszteséget realizálhatnak a Kötvényeken. A Kötvényekre nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap (vagy más hasonló biztosítás, így a Befektető-védelmi Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítés esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

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

[...]

4. AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK - KÖTVÉNYFELTÉTELEK

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a forintban denominált, névre szóló, ~~és~~ a Garancia fennállása alatt ~~kizárólag~~ vállalati garanciavállalással [és a Kezesség fennállása alatt készfizető kezességgel](#) biztosított, azt követően pedig biztosítatlan és fix kamatozású kötvények (név: Wellis 2031 Kötvény; ISIN kód: HU0000360250; a „**Kötvények**”) feltételei (a „**Kötvényfeltételek**”). A Kötvények a **Wellis**



Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezés: Wellis Magyarország Zrt.; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048882; adószám: 25584864-2-43) mint kibocsátó (a „**Kibocsátó**”) által kerültek kibocsátásra ún. értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján a Prospektus Rendelet 2. cikk (e) pontja szerinti minősített befektetők részére (amely kibocsátás a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a) és (c) pontjai értelmében mentesült a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól) (a „**Kibocsátás**”). A forgalomba hozatal helye Magyarország.

[...]

4.3 A Kötvények Státusza és Sorrendisége

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

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

[...]

4.4 Minősítés

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország; a „Hitelminősítő”) a Kibocsátót 2021. január 22-én „BB-/Stable”, a Kötvényeket „BB-” minősítéssel látta el, amely minősítést 2022. július 21-én még megerősített. Az első minősítés 2021. január 22. napján került közzétételre a Hitelminősítő honlapján. 2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott értékelésében a Hitelminősítő a Kibocsátót „B-/Negatív kilátással”, a Kötvényeket „B-” hitelminősítési kategóriába sorolta. Ezt követően a Hitelminősítő 2025. május 15. napján a Kibocsátót „CCC” minősítéssel látta el, a Kötvények „B-” minősítését megerősítette, és egyidejűleg mindkét minősítést felülvizsgálati státuszba („*under review for possible downgrade*”) helyezte. amely minősítést a Hitelminősítő 2025. november 5. napján megerősített.

[...]

4.7 A Kötvények törlesztése - Amortizáció, Visszaváltás, Visszavásárlás

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

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

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

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

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

[...]

4.8 Rendkívüli Visszaváltási Esemény

[...]

(b) Rendkívüli Visszaváltási Események

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

- (i) a Kibocsátó bármely Kötvényre vonatkozó esedékes (A) kamatfizetés vagy tőketörlesztés (ide nem értve a (B) alpontban foglalt tőketörlesztéseket) tekintetében több, mint harminc (30) Munkanapon keresztül vagy (B) a 4.7 Kötvényfeltétel (A Kötvények törlesztése - Amortizáció, Visszaváltás, Visszavásárlás) (a) pontja (Ütemezett amortizáció a Kötvények futamideje alatt és lejáratkori visszaváltás) (i)-(iii) alpontjaiban felsorolt bármely tőketörlesztés tekintetében több, mint öt (5) Munkanapon keresztül késedelembe esik (*non-payment*);
- (ii) a fizetésképtelenségre vonatkozó mindenkori jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz vagy a Kibocsátó ellen a bíróság jogerősen elrendeli az ilyen eljárás megindítását vagy a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok egyhangú írásbeli hozzájárulása nélkül szerkezetátalakítási eljárást kezdeményez;
- (iii) a Kibocsátó a Kötvényeken kívüli bármely más pénzügyi adósságára tőke- vagy kamatfizetés tekintetében több, mint negyvenöt (45) napon keresztül késedelembe esik (*cross default*). Jelen pont céljára „pénzügyi adósság” jelenti a Kibocsátó által harmadik személy felé fennálló, pénzügyi szolgáltatás igénybevételéből eredő, tőke- vagy kamatfizetéssel járó kötelezettség, ideértve kizárólag az alábbiakat:
 - (A) hitelszerződés vagy kölcsönszerződés alapján fennálló tőketartozás és annak járulékai;
 - (B) kötvény, váltó vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapír alapján fennálló tartozás;
 - (C) pénzügyi lízingből eredő kötelezettségek a vonatkozó számviteli szabályok szerint;
 - (D) bármely származtatott ügylet, amely kamatlábban vagy árfolyamban bekövetkező ingadozás elleni védelem vagy az abból való haszonszerzés céljából jött létre; és
 - (E) kibocsátott bankgarancia, kezesség vagy akkreditív ügylet lehívásából, illetve meg nem fizetéséből eredő tartozás.

- (A) a Kötvényeket a Hitelminősítő annak minősítése keretében „B” vagy „B-” minősítéssel látja el és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül (2x365 nap) a Kötvények nem kapnak „B+” vagy annál magasabb hitelminősítést, azzal, hogy ~~jelen Információs Dokumentum második és hatályos egységes szerkezetbe foglalt módosításában foglalt feltételekre tekintettel~~ 2028. december 31. napjáig nem minősül Rendkívüli Visszaváltási Eseménynek a Kötvények „B”, „B-”, „CCC” vagy „CC” minősítése, feltéve, hogy a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosok felé 2025. október 15. napjáig igazolja az ERSTE BANK HUNGARY Zrt., a K&H Bank Zrt. és az Eximbank Zrt. mint hitelezők által kiadott nyilatkozattal, hogy a 21N1253/CJ4754/RUL, KECS-22-0111/1, KECS-22-0033/1 és DD00123000 szerződésszámú hitelszerződések ~~a jelen~~ [az](#) Információs Dokumentum második ~~és hatályos~~ egységes szerkezetbe foglalt módosításával egyező hatállyal módosításra kerültek és az azokba foglalt amortizáció átütemezésre került 2028. december 31. napjáig a fent hivatkozott hitelezők által a [jelen](#) [az](#) Információs Dokumentum második ~~és hatályos~~ egységes szerkezetű módosítását megelőzően Kötvénytulajdonosok számára tett átütemezési nyilatkozatban foglaltak szerint, azzal, hogy a jelen pont szerinti Rendkívüli Visszaváltási Esemény alóli, 2028. december 31-ig tartó felmentés mindaddig alkalmazandó, amíg Kötvénytulajdonosok egyhangú írásbeli hozzájárulása nélkül a Kibocsátó reorganizációs, szerkezetátalakítási vagy csődeljárást nem kezdeményez;
- (B) a fenti (A) pontban meghatározott Rendkívüli Visszaváltási Esemény alóli felmentés fennállása alatt a Kötvényeket a Hitelminősítő bármikor „CC” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítéssel látja el, vagy a hitelminősítést visszavonja, és legkésőbb a leminősítést követő 3 munkanapon belül, a Kötvények nem kapnak „CC” vagy annál magasabb hitelminősítést; azzal, hogy 2026. augusztus 24. napjáig (ezt a napot is beleértve) tartó időszak alatt a „CC” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítés és annak fennállása nem minősül Rendkívüli Visszaváltási Eseménynek a jelen (B) pont alatt (a félreértések elkerülése végett, amennyiben 2026. augusztus 25. napján is fennáll a „CC” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítés, úgy az Rendkívüli Visszaváltási Eseménynek minősül);
- (C) a Hitelminősítő által 2028. december 31-ig a Kötvények tekintetében adott „B+” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítés 2029. január 1-én fennáll, és a Kötvények három (3) Munkanapon belül nem kapnak „B+” vagy annál kedvezőbb hitelminősítést;
- (D) a Kötvényeket a Hitelminősítő annak minősítése keretében 2029. január 1-től kezdődően bármikor „B-” minősítésnél kedvezőtlenebb minősítéssel látja el, vagy

a hitelminősítést a Hitelminősítő bármikor visszavonja, és a Kötvények három (3) Munkanapon belül nem kapnak „B-” vagy annál kedvezőbb hitelminősítést.

- (v) ide nem értve a Ptk. öröklési szabályai alapján bekövetkező változást, Czafik Zsolt (születési ideje: 1977. szeptember 21.; anyja neve: Erdélyi Mária) és Czafik Ákos (születési ideje: 1983. június 28.; anyja neve: Erdélyi Mária), illetve a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozóiknak - a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított - a Kibocsátó tekintetében fennálló közvetlen és közvetett befolyása együttesen 50% plusz 1 szavazat alá csökken;
- (vi) a Kibocsátó a 2021. üzleti évet követően (a 2021-es üzleti évet is beleértve) a mindenkori részvényesei (közvetlen tulajdonosai) részére a mindenkori osztalékfizetésre fordítható összegből (ideértve a Kibocsátó osztalékfizetésre fordítható adózott eredményét és eredménytartalékát), a Ptk. 3:185. § (1) bek. szerinti osztalék, illetve a Ptk. 3:186. §-a szerinti osztalékelőleg kerül kifizetésre 2023. január 1-t követően azzal, hogy jelen pont szerinti korlátozás nem alkalmazandó
 - (A) kizárólag a Kötvénytulajdonosok egyhangú írásbeli hozzájárulásával történő, a 2021-es üzleti évet megelőzően a Kibocsátó által elért üzleti adózott eredményből eredménytartalékba helyezett összegek felhasználására, illetve az abból való kifizetések teljesítésére, és
 - (B) tárgyévben a Kibocsátó adózott eredményének 20%-át meg nem haladó összegű osztalék és/vagy osztalékelőleg kifizetésére a Hitelezői Felminősítés Időpontjától kezdődően;
- (vii) a Kibocsátó megsérti azon 4.3 Kötvényfeltétel (*A Kötvények Státusza és Sorrendisége*) szerinti kötelezettségvállalását, miszerint a Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkori fennálló egyéb, kizárólag vállalati garanciavállalással és készfizető kezeséggel biztosított, illetve a Garancia és a Kezeség megszűnését követően nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeivel legalább azonos, megkülönböztetés nélküli (ún. „*pari passu*” besorolású) rangsorban állnak; és
- (viii) a Kibocsátó bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását Biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékaul olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket, vagy ha az az adott Biztosíték alapításával egyidejűleg vagy azt követően a Kötvények alapján fennálló valamennyi kötelezettség azonos módon és mértékben kerül Biztosítékkal biztosításra (*negative pledge*),
- (ix) a Hitelminősítői Felminősítés Időpontját megelőzően

- (A) a Kibocsátó valamennyi Kötvénytulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül évente összesen 50.000.000 HUF (vagy annak megfelelő más devizanemű) vagy ezt meghaladó összegű kölcsönt nyújt harmadik félnek (beleértve a Kibocsátó leányvállalatait);
- (B) a Kibocsátó valamennyi Kötvénytulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül évente összesen 50.000.000 HUF (vagy annak megfelelő más devizanemű) vagy ezt meghaladó összegű kölcsönt vagy hitelt vesz fel, vagy lízing formájában finanszírozást vesz igénybe harmadik féltől (beleértve a Kibocsátó leányvállalatait is),
- (C) a Kibocsátó 60 (hatvan) napon túli lejárt szállítóállományának együttes összege meghaladja a 200.000 EUR összeget, ide nem értve azon követelések összegét, amelyek esetén a Kibocsátó az érintett számlákat peresítette, illetőleg a számlát tartalmazó követelés kézhezvételétől számított 20 napon belül vitatta a csőd eljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény rendelkezéseinek megfelelően, vagy a tartozása rendezéséhez szükséges egyéb lépéseket megtette (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a megfizetést, az átutemeztést és a fizetési haladékot, valamint az ezekre vonatkozó egyeztetések kezdeményezését);
- (D) a Kibocsátó a Kibocsátó részére ügyvezetést végző személy (beleértve a Kibocsátó mindenkori tulajdonosait is) részére (i) ezen tevékenységéhez kapcsolódóan munkabér jogcímen évente vezető tisztségviselőnként bruttó 100.000.000 HUF összegnél és (ii) ezen tevékenységéhez kapcsolódóan bónusz jogcímen évente összesen és együttesen bruttó 100.000.000 HUF összegnél magasabb összegű kifizetést teljesít a Kötvénytulajdonosok előzetes hozzájárulása nélkül,
- (x) a Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum ~~második~~harmadik egységes szerkezetű módosításának közzétételét követő ~~30~~45 (~~harminc~~negyvenöt) napon belül, de legkésőbb ~~2025. október 30-ig~~2026. május 15. napjáig, a Kötvények tekintetében nem tesz közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozatot,
- (xi) a Garantőrök legkésőbb ~~az~~ jelen Információs Dokumentum ~~második~~harmadik egységes szerkezetű módosításának közzétételével egyidejűleg, de legkésőbb 2026. április 12. napjáig nem írják alá az 5. számú melléklet szerinti Garanciavállaló Nyilatkozat megerősítését,
- (xii) a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében, a 4.7 Kötvényfeltétel (a) pontja második bekezdésében foglalt, a Tőketörlesztésre Fordítandó Bevont Forrásnak a Kötvények alatti tőketörlesztésére való felhasználásával több, mint tíz (10) Munkanapon keresztül késedelembe esik,

- (xiii) [a Kezes legkésőbb az jelen Információs Dokumentum harmadik egységes szerkezetű módosítása aláírásának napjától számított tíz \(10\) Munkanapon belül, de legkésőbb 2026. április 20. napjáig nem erősíti meg közokiratban a 6. számú melléklet szerinti Kezességvállalási Nyilatkozatot,](#)

[...]

(c) *Értelmezés*

Jelen Kötvényfeltétel vonatkozásában:

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

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

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

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

[...]

4.11 Biztosítékok

Arra tekintettel, hogy a Hitelminősítő által 2022. október 20. napján és 2023. október 20. napján kiadott hitelminősítés szerint a Kibocsátó és a Kötvények hitelminősítésében romlás következett be, a Kibocsátó Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségeinek teljesítéséért (ide értve a



Kötvényekhez kapcsolódó kamatfizetést, késedelmi kamatfizetést és a tőke visszafizetését) a Garantőrök, azaz a Wellis Deutschland GmbH és a Wellis USA Inc., és a korábbi garantőr, a Wellis Leisure Ltd. a Ptk.6:431. § alapján önálló okiratba foglaltan Garanciát vállaltak a Hitelminősítói Felminősítés Időpontjáig. A Garanciavállaló Nyilatkozatok Garantőrök általi aláírására magánokirati formában került sor az Információs Dokumentum első egységes szerkezetű módosításával egyidejűleg. A Wellis Leisure Ltd. Garanciavállaló Nyilatkozata ~~a jelen hatályos egységes szerkezetűen módosított~~ az Információs Dokumentum második számú egységes szerkezetű módosítása aláírásának napjával kiengedésre került.

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

[...]

4.18 Értesítések, a Kötvénytulajdonosok tájékoztatásának módja

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

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

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

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

[...]



5. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

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

[...]

6. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE

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

[...]

7. KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

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

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

[...]

8. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

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

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

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

[...]

13. EGYÉB KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

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

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

[...]

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

Fordulónap

a Kibocsátó és a Fizető Bank között a Kötvényekkel kapcsolatban megkötött fizető banki szerződés, annak valamennyi kiegészítésével, módosításával és/vagy felváltásával együtt.

az Információs Dokumentum 4.9 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (*Fizetés módja*) meghatározott jelentéssel bír.

Forrásbevonás

[a 4.8 Rendkívüli Visszaváltási Esemény \(c\) alpontjában \(Értelmezés\) 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

azon nap, amelyen a Hitelminősítői Felminősítés bekövetkezik.

Időpontja

Információs Dokumentum

a jelen Információs Dokumentumot jelenti.

Kamat

az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (*Kamat*) meghatározott jelentéssel bír.

Kamatbázis

az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (c) alpontjában (*A fizetendő kamat összege*) meghatározott jelentéssel bír.

Kamatfizetési Nap

az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (*Kamatfizetési Nap*) meghatározott jelentéssel bír.

Kamatidőszak

az Információs Dokumentum 4.6 Kötvényfeltétel (c) alpontjában (*A fizetendő kamat összege*) 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 mindenkorl 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 mindenkorl 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 (*Kamatozás késedelem esetén*) meghatározott jelentéssel bír.

Kibocsátás

az Általános Tájékoztatóban és az Információs Dokumentum 4. fejezetében (*Kötvényfeltételek*) meghatározott jelentéssel bír.

Kibocsátás Napja

az Információs Dokumentum 4.2 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (*A Kötvények forgalomba hozatalának, kiállításának és keletkeztetésének helye és ideje*) 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 (*Általános Tájékoztató*) és a 4. fejezetben (*Kötvényfeltételek*) meghatározott jelentéssel bír.

Kötvényfeltételek

az Információs Dokumentum 4. fejezetben (*Kötvényfeltételek*) meghatározott jelentéssel bír.

Kötvényrendelet

a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. Rendelet.



Kötvénytulajdonos

Következő Munkanap Szabály

Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg

Lejárat Napja

MNB

Munkanap

Névérték

NKP vagy Növekedési

Kötvényprogram

NKP Terméktájékoztató

Okirat

OTC-piac

Prospektus Rendelet

Ptk.

Rendkívüli Visszaváltási

Esemény(ek)

Rendkívüli Visszaváltási Nap

[Tőketörlesztésre Fordítandó](#)

[Bevont Forrás](#)

Tpt.

az Információs Dokumentum 4.1 Kötvényfeltétel (f) alpontjában (*Tulajdonjog*) meghatározott jelentéssel bír.

az Információs Dokumentum 4.9 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (*Munkanap Szabály*) meghatározott jelentéssel bír.

az Információs Dokumentum 4.8 Kötvényfeltétel (c) alpontjában (*Értelmezés*) meghatározott jelentéssel bír.

az Információs Dokumentum 4.2 Kötvényfeltétel (d) alpontjában (*Kötvények futamideje*) meghatározott jelentéssel bír.

a Magyar Nemzeti Bank (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 9.).

az Információs Dokumentum 4.9 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (*Munkanap szabály*) meghatározott jelentéssel bír.

az Információs Dokumentum 4.2 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (*A Kötvények darabszáma és névértéke*) meghatározott jelentéssel bír.

a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1. napjával elindított vállalati kötvényvásárlási programot jelenti.

a Magyar Nemzeti Bank által 2021. január 13. napján közzétett (hatályos: 2021. január 13. napjától) „*Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről*” elnevezésű terméktájékoztatót jelenti (tájékoztato-a-novekedesi-kotvenyprogram-felteteleiről-hatalyos-01-13-tol.pdf (mnb.hu)).

az Információs Dokumentum 4. fejezetben (*Kötvényfeltételek*) meghatározott jelentéssel bír.

a szabályozott kereskedési rendszereken kívüli értékpapír másodlagos piacot jelenti.

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 hatályaon kívül helyezéséről.

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.

az Információs Dokumentum 4.8 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (*Rendkívüli Visszaváltási Esemény*) meghatározott jelentéssel bír.

az Információs Dokumentum 4.8 Kötvényfeltétel (b) alpontjában (*Rendkívüli Visszaváltási Események*) meghatározott jelentéssel bír.

[a 4.8 Rendkívüli Visszaváltási Esemény \(c\) alpontjában \(Értelmezés\) meghatározott jelentéssel bír.](#)

a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény.



Tulajdonosi Igazolás

Új Okirat

az Információs Dokumentum 4.18 Kötvényfeltételben (*Értesítések, a Kötvénytulajdonosok tájékoztatásának módja*) meghatározott jelentéssel bír.

Ügyvezető

az Információs Dokumentum 4. fejezetében (*Kötvényfeltételek*) meghatározott jelentéssel bír.

Végső Visszaváltási Összeg

a Kibocsátó vezető tisztségviselője (a Kibocsátó alapító okiratában meghatározottak szerint).

XBond

az Információs Dokumentum 4.7 Kötvényfeltétel (a) alpontjában (*Ütemezett amortizáció a Kötvények futamideje alatt és lejáratkori visszaváltás*) meghatározott jelentéssel bír.

XBond Általános Üzletszabályzat

a BÉT által szervezett és működtetett, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kereskedésére szolgáló multilaterális kereskedési rendszert jelenti.

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

[...]

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

GARANCIAVÁLLALÓ NYILATKOZAT MEGERŐSÍTÉSE

GARANCIAVÁLLALÓ MEGERŐSÍTÉS

NYILATKOZAT

Hivatkozással a 2024. szeptember 19. napján kelt és 2025. október 13. napján megerősített, a [●] (nyilvántartási szám: [●]; székhely: [●]; email: [●]), mint garantor („Garantőr”) által, a Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01 10 048882; székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C.; adószám: 25584864-2-44.; statisztikai számjel: 25584864-4618-114-01.; a „Társaság” vagy „Kibocsátó”) által 2021. február 26. napján „WELLIS 2031 Kötvény” elnevezéssel, HU0000360250 ISIN azonosítószám alatt kibocsátott kötvényekhez („Kötvény”) kapcsolódóan nyújtott vállalati garanciavállalásra („Garanciavállaló Nyilatkozat”), a Garantőr képviselője útján ezennel

visszavonhatatlanul és feltétel nélkül megerősíti, hogy

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

Jelen Nyilatkozat a Garantőr általi aláírás napján lép hatályba.

Jelen Garanciavállaló Nyilatkozatra, valamint bármely jogvitára vagy követelésre, amely a jelen Nyilatkozathoz, annak tárgyához kapcsolódik, a

REINFORCEMENT OF GUARANTEE DECLARATION

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

irrevocably and unconditionally confirms

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

This Declaration shall enter into effect on the date of its signing by the Guarantor.

This Declaration and any dispute or claim arising out of or in connection with this Declaration or its



magyar jog az irányadó és azzal összhangban értelmezendő.

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

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

Kelt: Dabas, 2026. [●].

[●]

Képviseli / Represented by: Czapik Zsolt

Beosztás / Title: Meghatalmazott / Proxy

subject matter, shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.

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

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

Place and date: Dabas, [●] 2026.



6. SZÁMÚ MELLÉKLET
KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

KEZESSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

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

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

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

1.1. A KEZESSÉGVÁLLALÁS

1.2. Kezességvállalás

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

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

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

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

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

1.3. **A Kezesség feltételei és érvényesítése**

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

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

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

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

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

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

1.4. **Elszámolás sorrendje**

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

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

1.5. A Kezességvállalás hatálya

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

2. A JOGUTÓDLÁS A JOGOSULT SZEMÉLYÉBEN

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

3. KEZES KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

3.1. A Kezes haladéktalanul értesíti a Jogosultakat a lakhelyváltásról a lakhelyváltást követő három (3) Munkanapon belül.

3.2. A Kezes köteles az Információs Dokumentum harmadik, 2026. április 2. napi módosítása aláírásának napjától számított tíz (10) Munkanapon belül, de legkésőbb 2026. április 20.

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

4. VEGYES RENDELKEZÉSEK

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

Kelt: Dabas, 2026. március 30.



Czafik Zsolt

Kezes

2. Számú Melléklet

Szavazólap mintája

SZAVAZÓLAP

A[z] [**Kötvénytulajdonos neve**] (székhely: [•]; cégjegyzékszám: [•]), mint a Wellis Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Budaörsi út 31/C; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048882; adószám: 25584864-2-44; a továbbiakban: **Kibocsátó**) által 2021. február 26. napján kibocsátott "WELLIS 2031" kötvény elnevezésű, HU0000360250 ISIN kódú kötvények (a továbbiakban: **Kötvények**) vonatkozásában [•] darab Kötvény tulajdonosa (a továbbiakban: **Kötvénytulajdonos**), alulírott, cégjegyzésre jogosult képviselő, a 2026. március 30. napján kelt meghívóval (a továbbiakban: **Meghívó**) összehívott és levélszavazás útján lebonyolított Kötvénytulajdonos Gyűlés kapcsán jelen nyilatkozattal vállaljuk, hogy a Kötvénytulajdonos 2026. április 2. napjáig változatlanul fenntartja azon jogi viszonyokat, amelyek a fenti darabszámú Kötvényhez kapcsolódó szavazati jogok összességének Kötvénytulajdonos általi gyakorlását lehetővé teszik és az alábbiak szerint gyakorolja a Kötvénytulajdonost megillető szavazati jogot.

"WELLIS 2031 Kötvény" 1/2026 (április 2.) Kötvénytulajdonosi Határozat

A HU0000360250 ISIN azonosítójú, "WELLIS 2031" elnevezésű kötvény tulajdonosai egyhangúlag úgy határoznak, hogy a Meghívó szerint összehívott kötvénytulajdonosi gyűlés megtartásához hozzájárul, továbbá hogy a "WELLIS 2031" elnevezésű Kötvény és a Kötvényhez készült, 2021. április 26. napján kelt, 2024. szeptember 23. napján első alkalommal és 2025. október 13. napján második alkalommal módosított információs dokumentum („**Információs Dokumentum**”) módosítását a Meghívó 1. számú mellékletében foglalt tartalommal elfogadják, azzal, hogy az Információs Dokumentumnak a Meghívó 1. számú mellékletében foglalt módosítással nem érintett részei az Információs Dokumentumban foglaltak szerint változatlan tartalommal hatályban maradnak.

A Kötvénytulajdonos a határozati javaslatot *elfogadja / nem fogadja el*³.

"WELLIS 2031 Kötvény" 2/2026. (április 2.) Kötvénytulajdonosi Határozat

A HU0000360250 ISIN azonosítójú, "WELLIS 2031" elnevezésű kötvény tulajdonosai egyhangúlag úgy határoznak, hogy hozzájárulnak a Kötvényről készült, KELER Zrt.-nél letétben lévő okirat 1/2026. (április 2. számú határozat szerinti módosítások átvezetését tartalmazó, új okiratra cseréléséhez és ahhoz, hogy a Kibocsátó kezdeményezze az ennek megfelelő módosítások KELER Zrt. nyilvántartásaiban történő átvezetését.

A Kötvénytulajdonos a határozati javaslatot *elfogadja / nem fogadja el*⁴.

A Kötvénytulajdonos egyéb indítványt és határozati javaslatot nem kíván előterjeszteni.

³ Megfelelő aláhúzással kiválasztandó.

⁴ Megfelelő aláhúzással kiválasztandó.



[Kötvénytulajdonos neve]

Név: [•]

Tisztség: [•]

Kelt.: [•], 2026. [•]

[Kötvénytulajdonos neve]

Név: [•]

Tisztség: [•]

Kelt.: [•], 2026. [•]