



BDO Magyarország
Corporate Finance Kft.

MÁTRAFÜTÖBER ÉPÜLETGÉPÉSZETI KFT. APPORTÉRTÉKELÉSE
2012. DECEMBER 31-RE VONATKOZÓAN

2013. április 16.

1.1 A feladat meghatározása

- A BDO Magyarország Corporate Finance Kft. megbízást kapott a PHYLAXIA 1912. Holding Nyrt.-től a következő Társaságok meghatározott tulajdoni hányadának értékelésére apportálás céljából:
 1. Csabataj Mezőgazdasági Zrt.,
 2. Murató cégcsoport: Murató Zrt. (figyelembe véve a Hidasváti Zrt. és a Hidasvét Kft., mint befektetés üzleti értékét)
 3. Mátrafűtőber Épületgépezési Kft.,
 4. Remat cégcsoport: Remat Zrt. (figyelembe véve a Recplast Kft., Tácfol Kft., Remat Slovakia s.r.o., mint befektetések üzleti értékét),
 5. Wamsler SE,
 6. Holiday Resort Kreischberg-Murau GmbH.
- Az értékeléseket az eredeti megbízás keretében 2012. szeptember 30-i időpontra végeztük el. Jelen megbízás keretében a fenti cégek apport értékelések aktualizálást végeztük el 2012. december 31-i értéknapra vonatkozóan.
- Jelen értékelési riport a fent felsorolt társaságok közül a Mátrafűtőber Épületgépezési Kft. (későbbiekben Társaság) 100 %-os tulajdonrészére vonatkozó piaci értékének megállapítása céljából készült. A Megbízótól kapott információink alapján az értékelés célja apportérték megállapítása.
- A jelen értékelésünket a későbbiekben részletesen ismertetett értékelési módszerekkel készítettük, a Mátrafűtőber Kft. az értékelés időpontjában ismert helyzete figyelembe vételével. Az értékelés során a vagyonelemek valós piaci értékét határoztuk meg. Amennyiben az értékelés során figyelembe vett feltételrendszer megváltozik, az jelentősen befolyásolhatja az értékelésünk következtetéseit.

1.2 A valós piaci érték

- Az alábbiakban ismertetett értékelésünk eredményeképpen a Mátrafűtőber Kft. "valós piaci értékét" határoztuk meg. A nemzetközi értékelési elveknek megfelelően a valós piaci érték annak az árnak a becslése, amelyen a vagyonelemek gazdát cserélhetnek egy eladási szándékát nyilvánító eladó és egy vételi szándékát nyilvánító vevő között úgy, hogy mindkettőn szabad akaratukból cselekednek és mindkettőn a jogügylet lebonyolításához szükséges mértékben ismerik az értékecsés napja szerinti helyzetnek megfelelő és az adott ügyletre vonatkozó tényeket.
- A kijelölt vagyonelemekért fizetendő tényleges vételár az általunk megadott üzleti értéktől - az egyes tulajdonosok elképzeléseinek és az egyes vagyonelemek értékesítésére vonatkozó koncepciónak megfelelően - mindkét irányban eltérhet.

1.3 Az értékecsés érvényessége

- A jelen értékecsés a 2012. december 31-i ("az értékecsés napja") időpontra vonatkoztatva, 2013. április 4. és 2013. április 16. között készült. Ennek megfelelően nem tartalmazza 2013. április 16. után bekövetkező változásokat. Az értékelés alapjául a Társaság 2012. december 31-i nem auditált főkönyvi kivonatát használtuk. A főkönyvi kivonat összeállítását a Társaság menedzsmentjének a felelőssége. A főkönyvi kivonat tartalmát és helytállóságát az értékecsés során nem vizsgáltuk. Az értékelés során úgy támaszkodtunk a 2012.12.31-i időpontra vonatkozóan összeállított

- pénzügyi, számviteli adatokra, mint amelyek minden lényeges vonatkozásban pontosak és helytállóak. Amennyiben a 2012.12.31-i nyilvántartások változnak, úgy az általunk megadott becslült érték is módosulhat. A Társaság az általunk kért, az értékelésünkhöz szükséges felvilágosításokat, bizonylatokat, dokumentációkat rendelkezésünkre bocsátotta. A jelentést a kiadásától számított 3 hónapig tekintjük érvényesnek, amennyiben az értékelésünk alapját képező feltételrendszer egyik elemében sem következik be materiális változás.
- Az általunk meghatározott érték az értékelés készítéséig tudomásunkra jutott tényeket, illetve ennek az időpontnak megfelelő feltételezéseket tartalmazza. A jelen dokumentum kizárólag a Megbízó döntéshozói számára a fentekben megfogalmazott célra készült és ettől eltérő módon nem használható fel, továbbá nem tehető hozzáférhetővé a Megbízó felső vezetésén kívül harmadik személyek részére és nem hozható nyilvánosságra semmilyen formában sem. Amennyiben erre igény merülne fel a Megbízó részéről, ehhez a BDO Magyarország előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

1.4 Felhasznált információk

- Az értékeléshez szükséges információkat a Társaság székhelyén, papír alapon, illetve elektronikus formában rendelkezésre bocsátott anyagokból, dokumentumokból merítettük. Ennek megfelelően az értékelés során felhasználtuk:
 - a társaság 2009-2011. évi éves beszámolót,
 - a társaság 2012. december 31-re vonatkozó nem auditált főkönyvi kivonatát,
 - ingatlanokra vonatkozó információk (térképek, alapterületi információk stb.),
 - az értékelés során fontosnak ítélt szerződéseket, megállapodásokat,
 - a társaság vezetőjével, gazdasági vezetőjével folytatott interjúkon kapott információkat,
 - egyéb, a társaság működésével kapcsolatos dokumentációkat.
- Jelentésünk elkészítése során a jelentésben szereplő ingatlanokra vonatkozó szakértői értékeléseket a BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft. készítette, míg a műszaki gépekre, eszközökre vonatkozó értékbecslést a Mareking Kft. készítette a BDO Magyarország alvállalkozójaként. Értékelésünk során a fenti alvállalkozóktól kapott értékelési jelentést használtuk fel input adatként az ingatlanok és a tárgyi eszközök tekintetében.
- Az értékelés elvégzéséhez felhasználtunk még egyéb publikus forrásokból származó információkat és adatokat is. A fenti dokumentumok által tartalmazott információkat elemzésünkben, mint hiteles adatokat használtuk és úgy támaszkodtunk ezekre az adatokra, mint amelyek minden lényeges vonatkozásban teljesek és pontosak. A pénzügyi kimutatások összeállításáért és az információ szolgáltatásért a Társaságok vezetői, illetve képviselői tartoznak felelősséggel.

1.5 Apportértékelés során alkalmazott módszertan

- Az alábbi értékelés során arra vállalkozunk, hogy megállapítsuk a Mátrafűtőber Kft. valós piaci értékét, 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozóan. Az értékelés elkészítése során felhasználtuk mindazon hazai és nemzetközi gyakorlatban ismert módszereket, melyek lehetővé teszik működő vállalatok értékének nagy biztonságu becslését. Az általunk megállapított értékek a Társaságok egészére, mint működő vállalkozásra vonatkozik.
- Egy cég, illetve vállalati eszközök összességének valós piaci értékének meghatározásához három nemzetközileg elfogadott módszer áll rendelkezésre:
 1. A jövedelemtermelő képesség vizsgálatán alapuló módszerek a befektetett tőke megtérülési lehetőségeit elemzik. Ezen módszerek a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenérték számításán alapulnak. A jelenérték az a jelenbeni egyösszegű pénzérték, amelyet a befektetők egyenértékűnek tekintenek a vizsgált eszköz vagy vállalat által megtermelt, különböző jövőbeni időszakokban esedékes részetekből álló szabad pénzáramlással.
 2. A tőkepiaci módszer az értéket összehasonlítható, üzletrészeket megtestesítő értékpapírok megtörtént adásvételekor kialakult árainak elemzésével becsli.
 3. A nettó eszközalapú értékelés egy társaság értékét a gazdasági tevékenység folytatásához szükséges eszközök, vagy eszközcsoportok piaci értékének, valamint az ezeket terhelő kötelezettségek figyelembevételével becsli.
- A Mátrafűtőber Kft. üzleti értékének meghatározását jelen értékelés során *nettó eszköz értékelési* módszerrel végeztük el.
- A nettó eszköz érték meghatározásának alapja az adott társaság számviteli nyilvántartásaiban szereplő könyvszerinti érték, amit mind az eszközök, mind a kötelezettségek tekintetében az értékelés időpontjában megállapított piaci érték figyelembevételével korrigálunk. Ily módon egy olyan korrigált saját tőke-értéket kapunk, amely a vállalat értékét a tiszta könyvszerinti értéknél jóval hatékonyabban fejezi ki.
- Jelentésünk 2. fejezete részletesen tartalmazza az értékelés során alkalmazott módszertant.

1.6 A Mátrafűtőber Kft. becsült apportértéke

- Az értékelés során a Mátrafűtőber Kft. 100 %-os tulajdoni hányadának apport értékét nettó eszköz értékelés módszerrel készítettük el. Az értékelési jelentésben részletezett módszertan és feltételezések alapján a Mátrafűtőber Kft. 100 %-os tulajdoni hányadának becsült értéke 2012.12.31-én a következő:

Mátrafűtőber Kft. - apport érték		2012. 12. 31	
Jegyzett tőke		355 000	E HUF
Saját tőke érték - könyv szerinti		681 086	E HUF
BDO által becsült apport érték 2012. december 31-re - 100%-os üzletrész esetén			
Apportálandó üzletrész - %-ban		77 507	E HUF
Apportálandó üzletrész (100%) névértéke		100,00%	%
Apportálandó üzletrész (100%) apport értéke		355 000	E HUF
Apportálandó üzletrész (100%) apport értéke		77 507	E HUF

- Az értékelés során a jelenlegi jogszabályi környezetből, tulajdonosi struktúrából és a Mátrafűtőber Kft. belső szabályzat rendszeréből indultunk ki.
 - Szükségesnek tartjuk hangsúlyozni, hogy az általunk becsült piaci érték csak az értékelési riportban részletezett feltételezések és korlátozások mellett ad reális képet a Mátrafűtőber Kft. valós üzleti értékéről.
2013. április 16.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Huth Gabriella
ügyvezető

Boross Ákos
ügyvezető

Nagyné Zagyva Zsuzsanna
könyvvizsgáló
kamarai szám 001288

