

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS AZ AUTOWALLIS NYRT. TERVEZETT ALAPTŐKE EMELÉSÉNEK KERETÉBEN RENDELKEZÉSRE BOCSÁTANDÓ NEM PÉNZBELI HOZZÁJÁRULÁSOK ELŐZETES ÉRTÉKELÉSÉRŐL

Az AutoWallis Nyrt. igazgatósága és közgyűlése részére

A vizsgálat tárgyával kapcsolatos információk

- Az AutoWallis Nyrt. (továbbiakban: "Társaság") megbízott bennünket hogy végezzük el Társaság tervezett zártkörű alaptőkeemelés keretében nem pénzbeli hozzájárulásként rendelkezésre bocsátandó üzletrészek előzetes értékelését.
- A Társaságtól kapott információk alapján a nem pénzbeli hozzájárulások a K 85 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1106 Budapest, Kerepesi út 85.; cégjegyzékszám: 01-09-861051), és a Wallis Kerepesi úti Autó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1106 Budapest, Kerepesi út 85.; cégjegyzékszám: 01-09-078910) 100%-os üzletrészeiben testesülnek meg.

Társaság	Felajánlott üzletrész névértéke	Felajánlott üzletrész tulajdonosa
Wallis Kerepesi Úti Autó Kft	139.400.000 Ft	WALLIS ASSET Management Zrt. (az üzletrészek 60%-nak tulajdonosa), és TT Automobil Kft. (az üzletrészek 40%-nak tulajdonosa)
K 85 Kft	3.000.000 Ft	WALLIS ASSET Management Zrt. (az üzletrészek 60%-nak tulajdonosa), és TT Automobil Kft. (az üzletrészek 40%-nak tulajdonosa)

- A Társaságtól kapott információk alapján a fentiekben ismertetett nem pénzbeli hozzájárulások alapítók által előzetesen megállapított értéke 1.020.000.000 Ft.
- A nem pénzbeli hozzájárulások rendelkezésre bocsátói, az AutoWallis Nyrt. által újonnan kibocsátandó, „C” sorozatú, 12,5,- Ft, azaz tizenkettő forint és 50 fillér névértékű törzsrészesvényekre lesznek jogosultak. A nem pénzbeli hozzájárulások ellenében adandó törzsrészesvények darabszámának meghatározásakor a rendelkezésre bocsátást megelőző nap tőzsdei záró árfolyama, vagy a rendelkezésre bocsátást megelőző 30 nap tőzsdei átlagárfolyama közül az kerül figyelembevételre, amely magasabb értéket mutat.
- Megbízásunk keretében elvégeztük az AutoWallis Nyrt. tervezett alaptőke emelésének keretében rendelkezésre bocsátandó nem pénzbeli hozzájárulások előzetes vizsgálatát a 3000. témaszámú, a „múltbeli időszakra vonatkozó információk könyvvizsgálatán vagy átvilágításán kívüli, bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra vonatkozó Könyvvizsgálati Standard” alapján. A nem pénzbeli hozzájáruláshoz kapcsolódó vizsgálatunk keretében jelentésünkben bemutatjuk a nem pénzbeli hozzájárulás leírását, a nem pénzbeli hozzájárulás értékelését, az értékelést érintő új befolyásoló körülmények esetleges meglétét. illetve az értékelés vonatkozásában arra vonatkozó megállapításunkat, hogy a nem pénzbeli hozzájárulásnak az alapítók által előzetesen megállapított értéke egyensúlyban van-e az ellenében adandó részesvények számával, névértékével.

A részesvényesek felelőssége a nem pénzbeli hozzájárulásért

A Társaság felelős a nem pénzbeli hozzájárulás előzetes értékének megállapításáért, továbbá azért, hogy a nem pénzbeli hozzájárulás értéke összhangban van a kibocsátani tervezett részesvények darabszámával és névértékével. Továbbá a Társaság felelős a nem pénzbeli hozzájárulásért.

lás vonatkozásában elvégzett vizsgálataink keretében a rendelkezésre bocsátott alátámasztó információk valóságtartalmáért.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelőségünk a nem pénzbeli hozzájárulás véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a vizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a nem pénzbeli hozzájárulás megfelel-e a vonatkozó jogszabályi feltételeknek.

Vizsgálatunk magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja bizonyítékot szerezni a nem pénzbeli hozzájárulásra vonatkozóan. A kiválasztott eljárások a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Az elvégzett eljárások összefoglalása

A nem pénzbeli hozzájárulások és becsült piaci értékük bemutatása:

Társaság	Felajánlott üzletrész névértéke	Felajánlott üzletrész tulajdonosa	Tulajdoni aránya	becsült piaci értéke
Wallis Kerepesi Úti Autó Kft	139.400.000 Ft	WALLIS ASSET Management Zrt. (üzletrészek 60%-nak tulajdonosa), és TT Automobil Kft. (üzletrészek 40%-nak tulajdonosa)	100%	580.000.000 Ft
K 85 Kft	3.000.000 Ft	WALLIS ASSET Management Zrt. (üzletrészek 60%-nak tulajdonosa), és TT Automobil Kft. (üzletrészek 40%-nak tulajdonosa)	100%	488.000.000 Ft
Összesen:				1.068.000.000 Ft

A Wallis Kerepesi úti Autó Kft 100%-os üzletrésznének értékelésével kapcsolatos eljárások bemutatása:

Az értékelés során használt módszer

A nemzetközi értékelési elveknek megfelelően az üzleti érték annak az árnak a becslése, amelyen a vagyonelemek gazdát cserélhetnek egy eladási szándékát kinyilvánító eladó és egy vételi szándékát kinyilvánító vevő között úgy, hogy mindketten szabad akaratukból cselekednek és mindketten a jogügylet lebonyolításához szükséges mértékben ismerik az értékelés napja szerinti helyzetnek megfelelő és az adott ügyletre vonatkozó tényeket.

Az üzleti érték a nemzetközi értékelési elvek és gyakorlat alapján az értékelési időpontra vonatkoztatva a jövőbeli jövedelemtermelő képesség vizsgálatán alapuló diszkontált cash flow módszer (DCF) alapján került meghatározásra. A jövőbeli jövedelemtermelő képesség vizsgálatánál figyelembe vettük az értékelés időpontjára becsülhetően a Társaság üzleti tevékenységéhez kapcsolódó valamennyi működési bevételt, ráfordítást, a fizetendő adókat, a működő tőke alakulását, valamint a megtermelt cash flow-ból levonásra kerültek az üzleti terv megvalósításához szükséges beruházások és a hitelek is.

A Társaság pénzáramlásának előrejelzése mellett a pénzáramlás jelenértékének számításához megállapításra került diszkontráta amelynek tükröznie kell a vállalat befektetői (a vállalat tulajdonosai és hitelezői) által elvárt hozamokat, az összes forráshoz való hozzájárulás arányában. Ezt legjobban a súlyozott átlagos tőkeköltés mutató (WACC) fejezi ki. A diszkontráta számításánál a „kockázatmentes” hozam meghatározásához felhasználásra kerültek az értékelés időpontjában elérhető 15 éves állampapír piaci referenciahozamok. A Társaság működésének cash-flow-jának diszkontálásához a kockázatmentes elvárt hozamokon felül piaci kockázati prémiummal és ehhez kapcsolódóan iparági kockázati prémiumot (béta) vettünk figyelembe. A diszkontráta számításához felhasznált adatok, tőzsdei nyilvános társaságok benchmark adatain alapulnak. Az iparági tőzsdei nyilvános társaságok mind méretük, mind likviditásuk, mind transzparenciájuk miatt kisebb kockázatot képviselnek, mint az iparágban működő nem tőzsdén jegyzett társaságok. Ezért a diszkontráta számítása során a kis méretű vállalatokra vonatkozó diszkontot is figyelembe vettünk az lbbotson kockázati prémium adatai alapján. Ezen túlmenően az üzleti terv megvalósításával kapcsolatosan addicionális kockázat prémium is figyelembe vételre került a diszkontráta meghatározása során.

Az értékelés a 2019. december 31-i („az értékelés napja”) időpontra vonatkoztatva, 2020. január 20. és 2020. február 18. között készült. Az általunk meghatározott érték az értékelés készítéseig tudomásunkra jutott tényeket, illetve ennek az időpontnak megfelelő feltételezéseket tartalmazza.

Az üzletértékelés a Társaság menedzsmentje által készített üzleti terven alapul. 2019. esetében a várható eredmény a Társaság menedzsmentjének legutolsó előrejelzését tartalmazza, amely 2020. februárjában készült.

Az értékelés során felhasznált információk

Az értékeléshez szükséges információkat a társaságra vonatkozóan rendelkezésre bocsátott anyagokból, dokumentumokból merítettük. Ennek megfelelően az értékelés során felhasználtuk:

- a Társaság éves beszámolóit 2016-2018. közötti időszakra vonatkozóan;
- a Társaság beszámolóihoz kapcsolódó főkönyvi kivonatokat;
- a Társaság 2019. évi várható eredményére vonatkozó kimutatását;
- 2019. december 31-re vonatkozó nem lezárt főkönyvi kivonatot;
- a Társaság 2020-2023-ra vonatkozó eredmény tervét;
- a Társaság piaci működésre vonatkozó részletes előrejelzését;

Az értékelés elvégzéséhez felhasználtunk még egyéb publikus forrásokból származó információkat és adatokat, valamint a Társaság menedzsmentjének a Társaság működésére vonatkozó szóbeli adatait, információit is. A fenti dokumentumok, információ források által tartalmazott információkat elemzésünkben, mint hiteles adatokat használtuk és úgy támaszkodtunk ezekre az adatokra, mint amelyek minden lényeges vonatkozásban teljesekek és pontosak.

A Társaság üzleti tervével kapcsolatos feltételezések és információk

A Társaság üzleti értékének meghatározásához szükséges üzleti terv a következőkben felsorolt főbb feltételeknek és feltételezéseknek megfelelően készült:

- Az üzleti terv számai a Társasági tevékenység jövőbeli működésére vonatkozó becslések, amelyek a megvalósulását számos körülmény befolyásolja.
- Az értékelés a Társaság jelenlegi tevékenység folytatásának elve alapján készült, az üzleti terv nem számolt az értékelés időpontjában meglévő tevékenységek, autómárka értékesítések változtatásával.
- Az üzletértékelés alapjául szolgáló üzleti terv az üzletértékelés időpontjában várható jövőbeli kilátások számszerűsítését tartalmazza. Hangsúlyozzuk, hogy a jövőben ténylegesen megvalósuló gazdasági folyamatok számszerűsített hatása a tervezettől pozitív és negatív irányban is eltérhet, melynek eredményeként az általunk becsült üzleti érték módosulhat. Az üzleti terv megvalósulásának kockázatát a diszkontráta tartalmazza.
- A 2019. évi várható árbevétel és eredmény értékében szerepel olyan egyszeri bevétel és eredmény növelő hatás (a korábban a riportban már részletezett Európai Parlamenti rendeletének hatásaként) amely a későbbi években nem prognosztizálható. A 2020-2023. közötti időszakra vonatkozó üzleti terv konzervatív megközelítéssel a 2019. évi eredménynövekedést egyszeri, hosszú távon nem fenntartható eredménynövekedésnek tekinti.
- Az üzleti értékelés során nem számoltunk az értékelés időpontjában ismert adótörvények változásával. Az adózás mértékének megállapításánál nem számoltunk egyéb adóalap módosító tételekkel.
- A Társaság üzleti terve a Társaság management kimutatásai alapján készült, amely nem minden elemében egyezik meg a számviteli nyilvántartásokban szereplő értékekkel, ugyanakkor az eredmény tekintetében érdemi eltérés nem azonosítható.
- Az értékelés során a 2019. működési környezet alapján a Társaság üzleti tevékenységét a Társaság menedzsmentje 2023-ig modellezte. A 2023. utáni időszakot a Társaság szempontjából tipikus évnak tekintettük, azaz azt feltételeztük, hogy a Társaság bevételi, ráfordítási, jövedelmezőségi és működő tőke pozíciója ezt követően érdemben nem módosul.
- Az üzletértékelés során számos összevonást és leegyszerűsítést alkalmaztunk, amelyek azonban véleményünk szerint az általunk becsült üzleti értéket érdemben nem befolyásolják.
- Az üzlet értékelés során alkalmazott makrogazdasági feltételezéseknél 3,3 %-os inflációval és az inflációt jelentősen meghaladó bérnövekedési ütemmel számoltunk.

[A K 85 Kft 100%-os üzletrészesének értékelésével kapcsolatos eljárások bemutatása](#)

Az értékelés során használt módszer

A K85 Kft egyetlen tevékenysége a tulajdonában lévő ingatlan (Budapest, X. kerületében, a Kerepesi út 85. szám alatt található autószalonn és szerviz) bérbeadás keretében történő hasznosítása. Ezen ingatlan bérbeadásán kívül a társaság más üzleti tevékenységet nem végez. Figyelembe véve a K85 Kft. tevékenységének a jellegét, az általa birtokolt ingatlan piaci értékének és az ingatlan könyve szerinti értékének különbözetével korrigált 2019. december 31-i korrigált saját tőke érték tekinthető piaci értéknek.

Az ingatlan piaci értékének megállapítására vonatkozóan rendelkezésre állt egy független értékbecslő által 2020. február 14-i dátummal elkészített értékelési jelentés, amely értékelési jelentésben az ingatlan becsült piaci értéke 637.000.000 Ft.

A K85 Kft. 100%-os üzletrésze piaci értékének levezetését az alábbiakban kerül bemutatásra:

Fordulónapi saját tőke:	14.641.000 Ft
ingatlan könyv szerinti értéke	155.232.000 Ft
Ingatlan piaci értéke értékelés alapján	637.000.000 Ft



Ingtalan piaci érték különbözet	481.768.000 Ft
Korrigált Saját tőke	496.409.000 Ft
Osztalék korrekció	-8.000.000 Ft
K85 Kft 100%-os üzletrészeének piaci érték	488.409.000 Ft

A független ingatlan értékbecslő által alkalmazott módszerek bemutatása:

A független értékbecslő az értékelést a piaci összehasonlító és a hozam módszer figyelembe vételével végezte el. A piaci összehasonlító adatok megbízhatósága következtében a piaci összehasonlító módszer alapján került meghatározásra az ingatlan besült piaci értéke.

Az összehasonlító értékelés első lépéseként adatokat gyűjtöttek az értékelendő ingatlanhoz hasonló alaphalmazt képezve. Az értékelés során, az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból (internet, ingatlanügynökségek adatai, társaságunk belső közvetítői adatbázisa) származó összehasonlító adatokat kerültek figyelembe vételre, eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztották azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámították a felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m²-re eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezővel módosítottak. A korrekciót követően kiszámították a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan besült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A kínálati korrekció mértéke 85 %-os értékben került figyelembe vételre. Az értékelés időpontjában 330 Ft/€ árfolyam került felhasználásra.

A független értékbecslő által készített jelentésének felhasználása

A rendelkezésünkre bocsátott független értékbecslő által elkészített értékelési jelentés felhasználásával kapcsolatban a következő szempontok vették figyelembe:

- Megvizsgáltuk, hogy az értékelést készítő rendelkezik e a megfelelő tapasztalattal, és van e képesítése az értékelése elvégzésére.
- Megvizsgáltuk, hogy az értékbecslő által alkalmazott módszer összhangban van a nemzetközi értékelési standardokkal, illetve az alkalmazott módszer megfelelő e.
- Az értékbecslő által az értékelési jelentésben szereplő összehasonlító adatokkal kapcsolatban további vizsgálatokat nem végeztünk, azt feltételeztük hogy az adatok megfelelőek.

A fenti eljárások alapján nem jutott olyan tény vagy információ a tudomásunkra amely alapján az ingatlan értékbecslő által készített értékelési jelentésben meghatározott piaci érték eltérne a tényleges piaci értéktől.

Az értékelés során felhasznált információk

Az értékeléshez szükséges információkat a társaságra vonatkozóan rendelkezésre bocsátott, az alábbiakban felsorolt anyagokból, dokumentumokból merítettük:

- 2019. december 31-i vezetőség által véglegesnek tekintett, de még nem auditált mérleg és eredménykimutatás
- A 2019. december 31-i hitel egyenleget alátámasztó banki visszaigazoló levél
- 2018. december 31-i éves beszámoló



- A K85 Kft tulajdonában lévő ingatlan független értékbecslő által elvégzett piaci értékelése.

Vélemény

Véleményünk szerint a nem pénzbeli hozzájárulás tárgyát képező üzletrészek általunk megállapított piaci értéke (1.068.000.000 Ft) összhangban van az alapítók által előzetesen megállapított értékkel (1.020.000.000 Ft). Továbbá a Társaság által használt, a jelentés d. pontjában ismertetett módszer biztosítja, hogy a nem pénzbeli hozzájárulások értéke egyensúlyban legyen az ellenében adandó részvények számával, névértékével.

Egyéb kérdések

A nem pénzbeli hozzájárulás vizsgálatára vonatkozó jelentésünk az Auto Wallis Nyrt. Igazgatósága és közgyűlése részére készült a tervezett alaptőke emeléshez kapcsolódóan. Előzetes engedélyünk nélkül jelentésünk más célra nem használható fel, és a cégbíróságon kívül nem továbbítható más felek részére. Továbbá véleményünk kialakítása során nem foglalkoztunk a tőkeemeléssel összefüggésbe hozható jogi szituációkkal, mint például a nem pénzbeli hozzájárulás fogalomképességével, rendelkezésre bocsátásával.

Budapest, 2020. február 14.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zsolt Szovics', written over a dotted line.

Szovics Zsolt

Mint kamarai tag könyvvizsgáló és a Trusted Adviser Kft. képviselője
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 005784
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross u 66-68. 3. Em.
nyilvántartási szám: 002588