

KÖNYVVIZSGÁLÓI ÁLTAL ELKÉSZÍTETT SZAKÉRTŐI 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

- a. Az AutoWallis Nyrt. (továbbiakban: "Társaság") megbízott bennünket hogy végezzük el Társaság tervezett zártkörű alaptőkeemelés keretében nem pénzbeli hozzájárulásként rendelkezésre bocsátandó üzletrészek előzetes értékelését.
- b. A Társaságtól kapott információk alapján a nem pénzbeli hozzájárulások a DALP Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Honvéd utca 20.; cégjegyzékszám: 01-09-931205) 100%-os üzletrészeiben testesülnek meg.

Társaság	Felajánlott üzletrész névértéke	Felajánlott üzletrész tulajdonosa
DALP Szolgáltató Kft	3.200.000 Ft	WALLIS ASSET Management Zrt

- c. A Társaságtól kapott információk alapján a fentiekben ismertetett nem pénzbeli hozzájárulások alapítók által előzetesen megállapított értéke 1.540.000.000 Ft.
- d. A nem pénzbeli hozzájárulások rendelkezésre bocsátói, az AutoWallis Nyrt. által újonnan kibocsátandó, „C” sorozatú, 12,5,- Ft, azaz tizenkettő forint és 50 fillér névértékű törzsrésztvényekre lesznek jogosultak. A nem pénzbeli hozzájárulások ellenében adandó törzsrésztvények 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.
- e. Megbízásunk keretében elvégeztük az AutoWallis Nyrt. tervezett alaptőke emelésének keretében rendelkezésre bocsátandó nem pénzbeli hozzájárulások előzetes vizsgálatát. 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 részvények számával, névértékével.

A részvényesek 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 részvények darabszámával és névértékével. Továbbá a Társaság felelős a nem pénzbeli hozzájárulás vonatkozásában elvégzett vizsgálataink keretében a rendelkezésre bocsátott alátámasztó információk valóságtartalmáért.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a nem pénzbeli hozzájárulás véleményezése szakértői vizsgálatunk alapján. Szakértői vizsgálatunkat 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.

Szakértői vizsgálatunk magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja bizonyítékot szerezni a nem pénzbeli hozzájárulásra vonatkozóan. A kiválasztott eljárások a könyvvizsgáló

ló megítélésétől függenek. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújtanak a szakértői véleményünkhöz.

Az elvégzett eljárások összefoglalása

A nem pénzbeli hozzájárulások és becslött piaci értékük bemutatása:

Társaság	Felajánlott üzletrész névértéke	Felajánlott üzletrész tulajdonosa	Tulajdoni aránya	becslött piaci értéke
DALP Szolgáltató Kft	3.200.000 Ft	WALLIS ASSET Management Zrt.	100%	1.540.000.000 Ft

Az értékelés során használt módszer

A DALP Szolgáltató Kft egyetlen tevékenysége a tulajdonában lévő ingatlan (Budapest, 1143, Hungária krt. 95. (hrsz: 32342) szám alatt található autószalón és szerviz) bérbeadás keretében történő hasznosítása. Ezen ingatlan bérbeadásán kívül a DALP Szolgáltató Kft. más üzleti tevékenységet nem végez. Figyelembe véve a DALP Szolgáltató Kft. tevékenységének a jellegét, az általa tulajdonolt ingatlan piaci értékének és az ingatlan könyve szerinti értékének különbözetével korrigált 2021. február 28-i korrigált saját tőke érték tekinthető piaci értéknek az értékelés időpontjában, amely megegyezik a szakértői jelentésünk dátumával.

Az ingatlan piaci értékének megállapítására vonatkozóan rendelkezésre állt egy független értékbecslő által 2021. február 19-i dátummal elkészített értékelési jelentés, amely értékelési jelentésben az ingatlan becslött piaci értéke 3.340.000.000 Ft.

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

<i>2020. 12.31-i auditált saját tőke:</i>	<i>758.003.000 Ft</i>
<i>2021. tevékenység eredménye 2021.02.28-ig:</i>	<i>16.660.000 Ft</i>
<i>2021 februárban a DALP Kft-ben megtörtént tőkeemelés hatása:</i>	<i>32.529.000 Ft</i>
2021. 02. 28-i saját tőke értéke:	807.192.000 Ft
<i>ingatlan könyv szerinti értéke 2020.12.31-én</i>	<i>2.550.705.000 Ft</i>
<i>Ingatlan piaci értéke értékelés alapján</i>	<i>3.340.000.000 Ft</i>
Ingatlan piaci érték különbözet	789.295.000Ft
Hipotetikus társági adó hatása	-71.037.000 Ft
CAPEX hatás	14.500.000 Ft
Kerekítés	50.000 Ft
DALP Szolgáltató Kft 100%-os üzletrészeének becslöttpiaci értéke	1.540.000.000 Ft

A független ingatlan értékbecslő által alkalmazott módszerek bemutatása:

Az értékbecslő alkalmazott értékelési módszerek a piaci összehasonlító, a hozadéki, és a költség alapú módszerek voltak. A jövedelemtermelő ingatlanok szokásos értékelése a hozadéki módszerrel történik, de ebben az esetben (az ingatlan speciális helyzete miatt) szükségesnek ítélték a fenti másik két módszerrel történő megközelítést, ellenőrzést is. Az összehasonlító

értékeléshez rendelkezésre álló adatok szűkösek, kevésbé jól összehasonlíthatók a tárgyi ingatlannal, ezért csak a szokásosnál nagyobb korrekciókkal fejezhető ki belőlük az ingatlan értéke. az ingatlanhoz fűződő tevékenység volatilitásának figyelembevételét követően, a költség módszer eredménye alapján a hozamszámítás eredményét alátámasztottnak tekintették.

Az értékbecslő által az értékelés dátuma 2021. február 19. volt, az értékelés készítésekor 360Ft/€ árfolyamot használtak. A becslőt, kész állapot szerinti értékből levonték a folyó bővítés fennmaradó költségét a tulajdonos képviselőjének adatai szerint.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgálták meg, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítették, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozták meg a nettó jelenértéket, ami két részből áll, a bérleti szerződéssel lefedett és a szabadpiaci hasznosítás ideje. Az értékelés során figyelembe vették a rendelkezésre álló bérleti szerződések paramétereit, mint bérleti díj, szerződés időtartama. A szerződéses periódus alatt a kihasználtságot 100%-nak fogadták el, a piaci periódus alatt az ingatlanra jellemző kihasználtsággal számoltak.

Az ingatlanra bérleti szerződések van érvényben. A szerződés alapján a költségek jelentős része a bérletet terheli. A szerződésben rögzített bérleti díj nagyságrendileg megfelel a hasonló ingatlanok hasznosításakor alkalmazott bérleti díjnak.

A költségeket rendszeresen és időszakonként jelentkező kiadásokra bontották meg. Az időszakosan felmerülő költségeket annuitás számítással éves bontásban vették figyelembe. A becslőt éves nettó jövedelemre 10 éves cash-flow számítást végeztek, amelyet diszkontáltak. A diszkont rátát 7,25 %-ban határozták meg.

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:

- 2020. december 31-i a DALP Szolgáltató Kft bejegyzett könyvvizsgálója által auditált éves beszámoló.
- Vezetőség által rendelkezésünkre bocsátott eredmény becslés a 2021 január-februári hónapokra.
- DALP Szolgáltató Kft. 2021 februári alaptőkeemelésének a dokumentumai.
- A DALP Szolgáltató Kft tulajdonában lévő ingatlan független értékbecslő által elvégzett piaci értékelése.

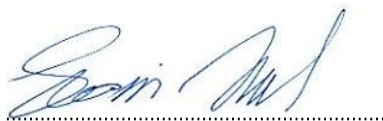
Vélemény

Véleményünk szerint a nem pénzbeli hozzájárulás tárgyát képező üzletrészek általunk megállapított piaci értéke (1.540.000.000 Ft) összhangban van az alapítók által előzetesen megállapított értékkel (1.540.000.000 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 szakértői 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, 2021. március 12.



Szovics Zsolt

kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 005784

TRAD Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross u 66-68. 3. emelet