

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 C182 C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o (székhely: Celovska cesta 182, 1000 Ljubljana; cégjegyzékszám: 8678529000) 100%-os üzletrészeiben testesülnek meg.

Társaság	Felajánlott üzletrész névértéke	Felajánlott üzletrész tulajdonosa
C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o	358.500 €	MILTON-PROPERTY Kft.

- c. A Társaságtól kapott információk alapján a fentiekben ismertetett nem pénzbeli hozzájárulások alapítók által előzetesen megállapított értéke 4.400.000 €.
- 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 tőzsrésztvényekre lesznek jogosultak. A nem pénzbeli hozzájárulások ellenében adandó tőzsrésztvények 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 becsült piaci értékük bemutatása:

Társaság	Felajánlott üzletrész névértéke	Felajánlott üzletrész tulajdonosa	Tulajdoni aránya	becsült piaci értéke
C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o	358.500 €	MILTON-PROPERTY Kft.	100%	4.400.000 €

Az értékelés során használt módszer

A C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o egyetlen tevékenysége a tulajdonában lévő ingatlan (BMW bemutatóterem, szervíz, iroda, műhely, a különálló logisztikai központban található parkolókkal és raktárral együtt) bérbeadás keretében történő hasznosítása. Ezen ingatlan bérbeadásán kívül a C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o. más üzleti tevékenységet nem végez. Figyelembe véve a C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o tevékenységének a jellegét, az általa tulajdonolt ingatlan piaci értékének és az ingatlan könyve szerinti értékének különbözetével korrigált 2022. 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 2022. február 21-i dátummal elkészített értékelési jelentés, amely értékelési jelentésben az ingatlan becsült piaci értéke 10.545.000 €

Az üzletrész piaci értéke, 2022. február 28-i napra került meghatározásra.

A C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o Kft. 100%-os üzletrész 2022. február 28-i dátumra vonatkozó piaci értékének levezetését az alábbiakban kerül bemutatásra:

2021. 12.31-i auditált saját tőke:	887.053 €
2022. tevékenység eredménye 2022.02.28-ig	26.000 €
2022 januárban megtörtént tőkeemelés hatása	1.860.999 €
2022. 02. 28-i saját tőke értéke	2.774.052 €
ingatlan könyv szerinti értéke 2022.12.31-én	8.529.497 €
Ingatlan piaci értéke értékelés alapján	10.545.000 €
Ingatlan piaci érték különbözet	2.015.503€
Hipotetikus társági adó hatása (19%)	-382.945 €
kerekítés	-6.610 €
C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o 100%-os üzletrészeének becsült piaci értéke	4.400.000 €

A független ingatlan értékbecslő által alkalmazott módszerek bemutatása:

Az értékbecslő az alkalmazott értékelési módszer kiválasztása során a piaci összehasonlító, a hozadéki, és a költség alapú módszereket használatát fontolta meg, és ezt követően a hozadéki módszert vette alapul az ingatlan értékének meghatározásakor. A jövedelemtermelő ingatlanok szokásos értékelése a hozadéki módszerrel történik.

Az értékbecslő által az értékelés dátuma 2022 február 21. volt.

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 15 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 (90%).

Az ingatlanra bérleti szerződések van érvényben. A szerződés alapján a költségek jelentős része a bérlőt 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 becslött éves nettó jövedelemre 15 éves cash-flow számítást végeztek, amelyet diszkontáltak. A diszkont rátát 7,68 %-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:

- 2022. december 31-i a C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o éves beszámoló.
- Vezetőség által rendelkezésünkre bocsátott eredmény becslés a 2022 január-februári hónapokra.
- C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o. 2022 januári alaptőkeemelésének a dokumentumai.
- A C182 RAZVOJ NEPREMIČNIN LJUBLJANA d.o.o tulajdonában lévő ingatlan független értékbecslő által elvégzett piaci értékelése.

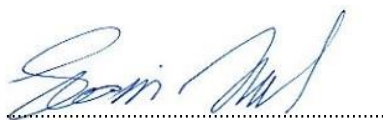
Vélemény

Véleményünk szerint a nem pénzbeli hozzájárulás tárgyát képező üzletrészek általunk megállapított piaci értéke (4.400.000 €) összhangban van az alapítók által előzetesen megállapított értékkel (4.400.000 €). 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, 2022. május 26.



Szovics Zsolt

kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 005784

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