

KÖNYVVIZSGÁLÓI ÁLTAL ELKÉSZÍTETT SZAKÉRTŐI JELENTÉS AZ AUTOWALLIS NYRT. TERVEZETT ALAPTŐKE EMELÉSÉNEK KERETÉBEN RENDELKEZÉSRE BOCSÁTANDÓ NEM PÉNZBELI HOZZÁJÁRULÁSOK ELŐZETES ÉRTÉKELÉSÉRŐL Az AutoWallis Nyrt. igazgatósága részére

#### A vizsgálat tárgyával kapcsolatos információk

- a. Az AutoWallis Nyrt. (továbbiakban: a "Társaság") megbízott bennünket hogy végezzük el Társaság tervezett zártkörű alaptőkeemelés keretében nem pénzbeli hozzájárulásként rendelkezésre bocsátandó üzletrészek értékelését.
- b. A Társaságtól kapott információk alapján a nem pénzbeli hozzájárulások az alábbiakban testesülnek meg:

A nem pénzbeli hozzájárulás tárgya	A vezetés által előzetesen megállapított értéke
A Wallis Autómegosztó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1033 Budapest, Kórház utca 6-12.; nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg. 01-10-141923) 100%-os részvénycsomagja	4.900.000.000 Ft

- c. A nem pénzbeli hozzájárulások rendelkezésre bocsátói, az AutoWallis Nyrt. által újonnan kibocsátandó, HU0000164504 ISIN azonosítójú, , 12,5,- Ft, azaz tizenkettő forint és 50 fillér névértékű tőzsrészvényekre lesznek jogosultak. A nem pénzbeli hozzájárulások ellenében adandó tőzsrészvények darabszámának meghatározásakor a kapcsolódó igazgatósági döntést megelőző 30 nap tőzsdei átlagárfolyama alapján meghatározott érték kerül figyelembevételre.
- d. 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 vezetés felelőssége a nem pénzbeli hozzájárulásért

A Társaság vezetése 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 vezetése felelős a nem pénzbeli hozzájárulás vonatkozásában elvégzett vizsgálataink keretében a rendelkezésre bocsátott alátámasztó információk valóságtartalmáért.

#### A vezetés által a nem pénzbeli hozzájárulás előzetes értékének megállapítása során figyelembe vett információk

A Wallis Autómegosztó Zrt. megbízta a Deloitte Üzletviteli és Tanácsadó Zrt-t, hogy végezze el az Wallis Autómegosztó Zrt 100% saját tőke piaci értékének becslését (értékelését) 2022. december 31-i fordulónapra.

Az értékelési megbízás célja az volt, hogy az értékelés támogatást biztosítson a Wallis Autómegosztó Zrt. menedzsmentjének és tulajdonosainak, a Wallis Autómegosztó Zrt 100%-os részvénycsomagjának tervezett értékesítéssel, apportba adással kapcsolatban, továbbá számviteli célú felhasználása az értékelésnek. Az értékelést a Nemzetközi Értékelési Standardokkal (IVS 2023) összhangban, annak tartalmi és formai követelményei alapján végezték el. Az értékelés során a jövedelem alapú módszert alkalmazták. 2023. június 27-i dátumú értékelési jelentésben a jövedelem alapú értékelési módszertan szerint a Wallis Autómegosztó Zrt. saját tőkéje 100%-ának becsült piaci értéke 4.100.000.000 – 5.700.000.000 Ft sávba tehető az értékelés napjára (2022. december 31.) vonatkozóan. Pontszerű piaci érték figyelembevételkor az értéksáv közepét javasolták, mely 4.900.000.000 Ft.

A vezetés a nem pénzbeli hozzájárulások tárgyát képező Wallis Autómegosztó Zrt. 100%-os részvénycsomag előzetes értékét a fentiekben ismertetett értékelés alapján 4.900.000.000 Ft összegben határozta meg.

### A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a nem pénzbeli hozzájárulás véleményezése vizsgálatunk alapján. 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 megítélésétől függenek. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

### Az elvégzett eljárások összefoglalása

#### 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 az 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 nettó adósságállomány is.

A 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 tőkeköltség mutató (WACC) fejezi ki, ezért ezt alkalmaztuk az értékelésünk során.

Az értékelésünk a 2023. május 31-i („az értékelés napja”) időpontra vonatkoztatva, 2023. július 10. és 2023. július 18-a között készült. Az általunk meghatározott érték az értékelés készítéséig

tudomásunkra jutott tényeket, illetve ennek az időpontnak megfelelő feltételezéseket tartalmazza.

Az üzletértékelés a Wallis Autómegosztó Zrt. menedzsmentje által készített üzleti terven és az azt alátámasztó feltételezéseken alapul. A Wallis Autómegosztó Zrt menedzsmentje az üzleti tervet és azt alátámasztó feltételezéseket 2023. júniusában készítette és bocsátott a rendelkezésünkre. Az üzleti terv a 2023 és 2028 üzleti évekre vonatkozóan tartalmaz adatokat.

#### Az értékelés során felhasznált információk

Az értékeléshez szükséges információkat a Wallis Autómegosztó Zrt-re vonatkozóan rendelkezésre bocsátott anyagokból, dokumentumokból merítettük. Ennek megfelelően az értékelés során felhasználtuk:

- A 2019, 2020, 2021 és 2022 évi éves beszámolókat (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet, könyvvizsgálói jelentés) és az azokat alátámasztó főkönyvi kivonatokat,
- 2023 május 31-i évközi főkönyvi kivonatot, kontrolling riportot, terv és tényadatok eltérését tartalmazó kimutatást.
- a 2023-2028-ra vonatkozó eredmény, mérleg, cash-flow, beruházási és finanszírozási tervet, és az azokat megalapozó feltételezéseket,
- a piaci működésre vonatkozó részletes előrejelzéseket, és az azokat megalapozó dokumentumokat, piackutatásokat.
- a Deloitte Üzletviteli és Vezetési Tanácsadó Zrt. által a Wallis Autómegosztó Zrt-re vonatkozóan 2023.06.27-i dátummal készített üzletértékelést.

Az értékelés elvégzéséhez felhasználtunk még egyéb publikus forrásokból származó információkat és adatokat, valamint a Wallis Autómegosztó Zrt. menedzsmentjének a működésére vonatkozó kérdéseinkre, írásban kapott válaszait 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 teljeseek és pontosak.

#### A üzleti tervvel kapcsolatos feltételezések és információk

Az üzleti értékének meghatározásához használt üzleti terv a következőkben felsorolt főbb feltételeknek és feltételezéseknek megfelelően készült:

- Az üzleti terv számai a tevékenység jövőbeli működésére vonatkozó becslések, amelyek a megvalósulását számos körülmény befolyásolja.
- Az értékelés a jelenlegi tevékenység folytatásának elve alapján készült, az üzleti terv nem számolt az értékelés időpontjában meglévő tevékenység megszüntetésével, vagy jelentős átalakításával.
- Az üzletértékelés alapjául szolgáló a Társaság menedzsmentje által készített 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.
- Az üzleti értékelés során nem számoltunk az értékelés időpontjában ismert adótörvények változásával.
- Az üzleti terv szerkezetében nem minden elemében egyezik meg a számviteli nyilvántartásokban szereplő értékekkel, ugyanakkor az eredmény tekintetében érdemi eltérés nem azonosítható.
- Az értékelés során a működési környezet alapján menedzsment üzleti terve az üzleti tevékenységét 2028-ig modellezte. A 2028. utáni időszakot tipikus évnak tekintettük,

azaz azt feltételeztük, hogy a bevételek, ráfordítások, jövedelmezőség és működő tőke pozíciója ezt követően érdemben nem módosul.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a Társaság egy most kialakuló és a historikus adatok alapján gyorsan növekvő budapesti autómegosztó piacon működik és az elmúlt időszakban jelentős működési veszteséget halmozott fel a piacépítés során. Jelezzük, hogy a most formálódó és kialakuló budapesti autómegosztó piac jelentős kockázatokat, ugyanakkor üzleti lehetőségeket is jelent. A Társaság jövőbeli üzleti értéke meghatározóan a Társaság menedzsmentje által készített üzleti terv megvalósításának sikerességétől függ. Sikeres piacépítés eredményeként az általunk becsült üzleti érték a jövőben még növekedhet is, ugyanakkor ha a Társaság tervezett működési stratégiája és piaci adaptációja nem lesz sikeres, úgy az általunk becsült üzleti érték akár csökkenhet is.
- A Társaság menedzsmentje által készített üzleti terv azzal számol, hogy a Társaság piaca az eddigi trendeknek megfelelően gyorsan bővül és a gyors piacbővülés mellett a Társaság hatékonysága, a járműállomány kihasználtsága jelentősen javul. A nemzetközi autómegosztó piac is azonban most épül és a Társaság menedzsmentjétől kapott információk szerint a hatékonyságra, jármű kihasználtságra vonatkozóan nemzetközi benchmark adatok nem állnak rendelkezésre, ezért az üzleti tervben bemutatott hatékonyság javulás, kihasználtság növekedés nemzetközi benchmark adatokkal nem alátámasztható, az csak a Társaság menedzsmentjének eddigi működési tapasztalata és a tervezett piacbővülés alapján került megtervezésre.
- Az üzleti terv nem számol a budapesti autómegosztó piacon jelenleg működő 3 konkurens vállalkozás számának változásával, mert erre vonatkozó piaci információk jelenleg nincsenek. Ugyanakkor a piaci versenytársak számának változása a Társaság menedzsmentje által készített üzleti tervet mindkét irányban jelentős mértékben is befolyásolhatja.
- Az üzletértékelés során számos összevonást és leegyszerűsítést alkalmaztunk, amelyek azonban véleményünk szerint az általunk becsült üzleti értéket érdemben nem befolyásolják.

#### Az értékelés során alkalmazott diszkont ráta meghatározásával kapcsolatos feltételezések:

A diszkontráta számításánál a „kockázatmentes” hozam meghatározásához felhasználtuk az értékelés időpontjában elérhető 10 éves állampapír piaci referenciahozamokat.

A működési cash-flow 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 egyedi diszkontot is figyelembe vettünk, az Ibbotson kis kapitalizációjú cégek kockázati prémium értéke alapján.

Az értékelés 2023. május 31-i időpontra vonatkozóan készült.

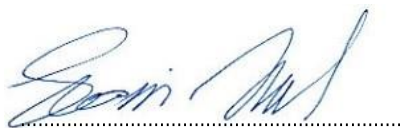
#### **Szakértői vélemény**

Véleményünk szerint a nem pénzbeli hozzájárulás tárgyát képező részvénytőke általunk megállapított piaci értéke nincs az alapítók által előzetesen megállapított érték alatt. Továbbá a Társaság által használt, a jelentés c. pontjában ismertetett módszer biztosítja, hogy a nem pénzbeli hozzájárulások alapítók által megállapított előzetes 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, 2023. július 19.



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