

Független könyvvizsgálói jelentés

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-046538; a továbbiakban: „Appeninn Nyrt.” vagy Társaság) igazgatósága 2018. január 11-én kelt határozatával az alaptőke zártkörű felemeléséről döntött, melynek fedezete nem pénzbeli hozzájárulás formájában kerül a Társaság rendelkezésére.

Az alaptőke-emelés módja: az apportáló kizárólagos tulajdonát képező ingatlan tulajdonjogának Társaságra történő átruházása. A nem pénzbeli hozzájárulásért cserébe az apportáló a Társaság részvényesévé válik.

Az apportáló a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap (nyilvántartási száma: 1211-14, kezeli a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság; székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.; cégjegyzékszám: 01-10-045654; adószáma: 13960904-2-41; statisztikai számjele: 13960904-6630-114-01) (a továbbiakban: „Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap”).

A Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap, mint apportáló és az Appeninn Nyrt. mint apport címzettje között 2018. év április hó 11. napján létrejövő Apportszerződés értelmében a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap kizárólagos tulajdonában álló, BFKH XIV. Kerületi Hivatal által nyilvántartott Budapest VIII. kerület belterület 36372. hrsz. alatt felvett, természetben 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található, kivett udvar és irodaház megnevezésű, 1967 m² alapterületű ingatlant (a továbbiakban: „Ingatlan”) nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás útján az Appeninn Nyrt. részére rendelkezésre bocsátja.

A tervezett alaptőke emelés összege: 4.600.000.540,- HUF (nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátása útján). A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás tárgya, értéke: a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező fenti ingatlan összesen 4.600.000.540,- HUF értékben. nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás ellenében adandó részvények száma és egyéb jellemzői: 6.478.874 db egyenként 100 HUF névértékű és 710 HUF kibocsátási értékű, dematerializált törzsrészvény (a továbbiakban: Részvénycsomag), melyek lejegyzésére a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap kizárólagosan jogosult.

A Részvénycsomag teljes névértéke: 647.887.400,- HUF, azaz Hatszáznegyvenhétmilliónyolcszáznyolcvanhétezer-négyszáz Magyar Forint.

A Részvénycsomag teljes kibocsátási értéke: 4.600.000.540,- HUF, azaz Négymilliárd-hatszázmillió-ötszáznegyven Magyar Forint.

Az Appeninn Nyrt. a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a „Ptk.”) 3:296. § (3) bekezdése alapján megtett előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alapot jelölte ki a tervezett alaptőke-emelés során kibocsátandó részvények átvételére.

A fentiek alapján a Társaság megbízásából az alábbiak szerint elvégeztük a fenti nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás alapszabály szerinti értékének előzetes felülvizsgálatát.

1. A NEM PÉNZBELI HOZZÁJÁRULÁS LEÍRÁSA

A nem pénzbeli hozzájárulást a BFKH XIV. Kerületi Hivatal által nyilvántartott Budapest VIII. kerület belterület 36372. hrsz. alatt felvett, természetben 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található, kivett udvar és irodaház megnevezésű ingatlan testesíti meg, mely 1967 m² területű telekből és a rajta épített U alakú, zártudvaros, 9 szintes (-3 szint + földszint + 6 emelet szintosztású) irodaház épületből áll. Az épület szintjeinek összes bruttó alapterülete: 8,145 m².

2. A NEM PÉNZBELI HOZZÁJÁRULÁS ÉRTÉKE, ÉRTÉKELÉSE, AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ISMERTETÉSE

Az Ingatlan piaci értékének meghatározására a Társaság egy független szakértőt kért fel. A John Lang Lasalle Kft. (a továbbiakban: Ingatlanszakértő) az ingatlan értékét két módszerrel határozta meg. Könyvvizsgálói minőségünkben a szakvélemény módszertanának, kiinduló paramétereinek és feltételezéseinek ellenőrzését végeztük el.

Az ingatlanszakértő az ingatlan piaci értékét egyrészt a diszkontált cash-flow módszerrel, az ingatlan bérbeadásából realizálható jövedelem vizsgálatával, másrészt piaci összehasonlító módszerrel állapította meg.

A diszkontált cash-flow módszer a 2018.01.09-én érvényes MNB HUF/ EUR árfolyammal számol, a területek bérbeadásánál 12,5 EUR/m² egységárral kalkulál. A tovább nem hárítható költségeket az árbevétel 2%-ban határozta meg a vagyonértékelés. Az alkalmazott diszkontráta 8,50%, ami megítélésünk szerint tekintve a tevékenység alacsony kockázati besorolását, konzervatívnak, óvatosnak tekinthető.

A fenti paraméterek és feltételezések alkalmazásával az ingatlan piaci értéke a diszkontált cash-flow módszer szerint

15.400.000,- EUR (4.763.000.000,- HUF).

A piaci összehasonlító módszer 6 belvárosi, döntően a Központi üzleti területen, ill. a Váci úti folyosón elhelyezkedő modern, javarészt új építésű ingatlanra vonatkozó tényleges tranzakciót vagy ajánlatot vett alapul. Ezek elhelyezkedését, méretét, minőségét, bérbe adottságát és az épületek életkorát összehasonlítva határozta meg az egy négyzetméter fajlagos értékét, és ebből számolta ki az Ingatlan piaci értékét.

A minősítéseket számszerűsítve az összehasonlítást követően az Ingatlan fajlagos értéke 2.296 EUR/m². Az ingatlan teljes területét figyelembe véve az Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel kerekítve

18.700.000,- EUR (5.784.000.000,- HUF).

Az értékelés eredményeként az Ingatlanszakértő a piaci értéket az értékelt ingatlan adottságait is figyelembe véve, a diszkontált cash flow elemzés eredményének 100%-a alapján vette figyelembe, és a piaci összehasonlító módszert csupán ellenőrzésként használta.

Ennek eredményeként az apportált ingatlan piaci értéke

15.400.000,- EUR

azaz

Tizenötmillió-négyszázezer EURO.

A 2018. január 09-én érvényes EUR árfolyamot figyelembe véve az ingatlan piaci értéke kerekítve

4.763.000.000,- HUF

azaz

Négymilliárd-hétszázhatvanhárommillió Forint.

3. FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI NYILATKOZAT

A fenti számítások alapján megállapítottuk, hogy az ingatlanértékelés eredménye összhangban áll a tulajdonos által előzetesen megállapított értékkel.

A fenti számítások igazolják, hogy a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás Ingatlanszakértő által megállapított 4.763.000.000,- HUF értéke egyensúlyban van a Részvénycsomag 4.600.000.540,- HUF értékével.

Budapest, 2018. április 11.



Honti Péter
ügyvezető



Móri Ferencné
kamarai tag könyvvizsgáló
003356

INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.
1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.
000171