



MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

A jelen megbízási szerződés a

Nemzeti Eszközgazdálkodási Zrt.

Cím: 1133 Budapest, Pozsonyi u. 56.

Céjegyzék sz.: 01 10 047979

Adószám: 24811725-2-41

(a továbbiakban: a „Megbízó” vagy „Önök”), a

PricewaterhouseCoopers Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1055 Budapest Bajcsy-Zsilinszky u. 78.

Céjegyzék sz.: 01-09-961102

Adószám: 23343465-2-44

és a

PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o.

Cím: Ulica kneza Ljudevita Posavkog 31, 10000 Zágráb, Horvátország

Azonosítószám: 54648952583, Horvátország

a továbbiakban: „PwC” vagy „mi”), és a

(a továbbiakban együtt vagy külön-külön „PwC”, „mi” vagy „Megbízottak”)

a továbbiakban együttesen: a “Felek” között jön létre.

1. A megbízás háttere és célja

- 1.1 Az Adriatic Island Group egy magyar tulajdonban lévő szabadidő, ingatlanfejlesztő és –üzemeltető vállalatcsoport („Vállalatcsoport”), amely jelentős ingatlanportfólióval rendelkezik Horvátországban. A Vállalatcsoport pénzügyi helyzete az elmúlt időszakban jelentősen romlott, s hitelezői és beszállítói révén a Vállalatcsoportot a felszámolás veszélye fenyegeti.
- 1.2 Az ellenséges felvásárlások elkerülése érdekében, a Nemzeti Eszközgazdálkodási Zrt. („NESZG”) elemzi a vállalatcsoport befektetései magyar tulajdoni kézben történő tartását és tulajdonosa, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (“MNV”) hosszú távú stratégiai elveihez történő illeszkedésének lehetőségét („a Projekt”).

2. A megbízás tárgya

- 2.1 Megbízó tudomással bír arról, hogy a PwC rendelkezik a Vállalatcsoportra illetve annak egyes társaságaira, eszközeire vonatkozó szakértői jelentésekkel, melyek felhasználhatóak a Megbízó által igényelt szolgáltatások teljesítéséhez.
- 2.2 Jelen megbízás keretében a PwC az alábbi szolgáltatásokat nyújtja Megbízó részére, amelyet 3 szakaszban valósít meg

PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 78. T: +36 (1) 461-9100, F: +36 (1) 461-9101, www.pwc.hu

1. fázis: A vállalatcsoport core működését jelentő „Primosten” elemek vizsgálata

- Primosten-nek nevezhető érdekeltségek tartalmazzák azokat a működő eszközöket, és értékesebb vagyontárgyakat (hotel, vitorlások, egyéb ingatlanok), amelyeket már első körben áttekintve magas szinten értelmezhető a csoport helyzete, értéke, jövőbeni kilátásai
- A Primosten portfólió jelenlegi vagyoni helyzetének elemzése, jelentős kockázati tényezők azonosítása
- A portfólió pénzügyi helyzetének átvilágítása a függő és jövőbeni kötelezettségeinek meghatározására
- Jelenlegi üzleti működési struktúra és üzleti kapcsolatok átvilágítása
- A jövőbeni üzleti modell értékvezérlő tényezőinek meghatározása
- Magas szintű üzleti- és eszköz alapú értékelés készítése, a primosteni portfólió hitelképességi realitásának vizsgálata
- Átvilágítási jelentés készítése az eredmények összefoglalására vonatkozóan

2. fázis: A vállalatcsoport átvilágítása

- A Vállalatcsoport egésze jelenlegi vagyoni helyzetének elemzése, jelentős kockázati tényezők azonosítása
- A Vállalatcsoport kapcsolatrendszerének, tulajdonosi szerkezetének, üzleti működésének kapcsolatrendszere és összefüggéseinek az elemzése
- A Vállalatcsoport pénzügyi helyzetének átvilágítása a Vállalatcsoport függő és jövőbeni kötelezettségeinek meghatározására
- Mérlegelemek, eszközök, kötelezettségek, eredmény-veszteség elemzés magas szinten a Csoportban
- Adóhatások vizsgálata a legutóbbi adórulingok tükrében, és azok korlátozásával, amennyiben szükséges
- Magas szintű kommentár jogvitákról, fontosabb szerződésekről, garanciákról
- Átvilágítási jelentés készítése az eredmények összefoglalására vonatkozóan

3. fázis: Értékelés és jövőbeni üzleti lehetőségek elemzése

- Realitás ellenőrzés a jövőben üzleti tervet megalapozó fő értékvezérlő tényezőkre vonatkozóan
- Az átvilágítás és a piacelemzés alapján magas szintű scenárióelemzés lehetséges üzleti modellek kidolgozásával

- Csoport szintű eszköz és üzletértékelés
 - Jövőbeni lehetséges Csoport tulajdonosi és működési modellek áttekintése a Megbízó szcenáriói és elképzelései alapján
- 2.3 A szolgáltatások nyújtása során a PwC-nek a tőle elvárható gondossággal kell eljárnia. Megbízó megerősíti, hogy a szolgáltatások köre megfelel céljainak. A szolgáltatásokat a PwC kizárólag Megbízó részére és a szerződésben meghatározott célokra nyújtja.
- 2.4 A szolgáltatások nyújtása során a PwC (i) nem végez a vonatkozó szakmai szabványok szerinti könyvvizsgálati vagy egyéb bizonyosságot nyújtó megbízást, illetve (ii) nem célja a csalások felderítése.
- 2.5 A PwC nem tartozik felelősséggel sem a Projekt megvalósulásának elmaradásáért, sem a Projektből adódó negatív következményekért, ideértve különösen az abból származó pénzügyi, jogi és más azon következményeket, hogy a Megbízó a Projekt megvalósulását követően vagy a Projekt megvalósulásának elmaradása következtében nem jut az elvárt haszonhoz.
- 2.6 Amennyiben Megbízónak olyan szolgáltatásokra van szüksége, amelyek a jelen megbízási szerződés aláírásakor nem szerepelnek a munkatervben/a megbízás tárgya részben, vagy amelyekre más feltételek vonatkoznak, akkor a Felek külön szerződést vagy szerződés-kiegészítést készítenek ezekre vonatkozóan. Az ott szereplő, a jelen megbízási szerződéstől eltérő feltételek csak arra az adott szolgáltatásra lesznek érvényesek.

3. Leszállítandók

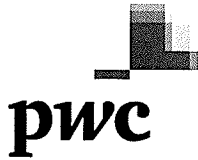
- 3.1 A megbízás tárgya alatt szereplő eljárások elvégzése után a PwC-nek a következő leszállítandókat kell a Megbízónak átadnia:
- (a) „Primosten” elemek Átvilágítási Jelentéstervezet
 - (b) Vállalatcsoport” Pénzügyi- és Adóátvilágítási Jelentéstervezet
 - (c) Eszköz- és üzletértékelés
- 3.2 Jelen Szerződés alapján a Megbízó megbízza a PwC-t, a PwC pedig vállalja, hogy a Vállalatcsoport által e tárgyban összeállításra kerülő információs szobában (a továbbiakban: Adatszoba) elhelyezett, illetve hozzáférhetővé tett dokumentumok vizsgálata, valamint a Vállalatcsoport ügyvezetésével e tárgyban lefolytatásra kerülő megbeszélések (ún. menedzsment interjúk) alapján elvégzi a Vállalatcsoport korlátozott pénzügyi- és adóátvilágítását (ún. due diligence) (a továbbiakban: Pénzügyi- és Adóátvilágítás), amelynek eredményét egy összefoglaló írásbeli jelentés (a továbbiakban: Pénzügyi- és Adóátvilágítási Jelentés) formájában bocsátja a Megbízó rendelkezésére.
- 3.3 A Pénzügyi- és Adóátvilágítási Jelentés így különösen, de nem kizárólagosan, átfogó képet nyújt a Vállalatcsoport üzleti, pénzügyi tevékenységéről és adózási helyzetéről, elsősorban a bevételek alakulásáról, a működési költségekről, az azokat befolyásoló tényezőkről, azok fenntarthatóságáról és kifejezetten felhívja a figyelmet a potenciális kötelezettségekre és pénzügyi kockázatokra (elsősorban szerződések, piaci feltételek változása és céltartalékok). A munka terjedelmét az I. Melléklet tartalmazza.

- 3.4 A PwC a Pénzügyi- és Adóátvilágítást a Vállalatcsoport által összeállított Adatszobában és saját irodájában fogja elvégezni, egyrészt a Vállalatcsoport által biztosított információkat, másrészt a PwC-nél rendelkezésre álló információkat felhasználva.
- 3.5 A Megbízó erre vonatkozó kifejezett írásbeli felkérése, illetve jóváhagyása esetén a PwC a Pénzügyi- és Adóátvilágítási Jelentés tervezetének a Megbízó által előzetesen jóváhagyott oldalait (feltéve, hogy a Vállalatcsoport az ilyen jellegű ügyletek esetén szokásos ún. „hold harmless” levelet kibocsátja) átadja a Vállalatcsoport ügyvezetése számára, illetve felkéri a Vállalatcsoport ügyvezetését arra, hogy a Pénzügyi- és Adóátvilágítási Jelentéstervezettel kapcsolatos esetleges megjegyzéseit tegye, amelyeket a PwC – szükség, illetve saját belátása szerint – a végleges Pénzügyi- és Adóátvilágítási Jelentésben figyelembe vesz.
- 3.6 Felek rögzítik, hogy a PwC nem rendelkezik majd hozzáféréssel a külső könyvvizsgálónak a Vállalatcsoport 2013. és 2014. december 31. napjával lezárult, 2013. és 2014. üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásaival kapcsolatos munkapapírjaihoz.
- 3.7 Vállalatcsoport a pénzügyi beszámolóit a horvát számviteli törvény szerint készíti. A Pénzügyi és Adóátvilágítás során a PwC nem elemzi a horvát számviteli törvény és az IFRS (Nemzetközi Számviteli Szabványok) közötti különbségeket, és egy esetleges IFRS-re történő átállás hatásait.
- 3.8 A PwC által a jelen Szerződés alapján elkészítésre kerülő leszállítandók kizárólagosan a Megbízó részére készülnek. A leszállítandók tartalma kizárólag a Megbízó által, illetve egy esetleges tranzakció kapcsán a Megbízó által bevont további tanácsadók, szakértők által használható fel, és azok tartalma – a PwC előzetes, kifejezett írásbeli hozzájárulása hiányában – további harmadik fél részére ki nem adható, illetve hozzáférhetővé nem tehető. A PwC nem vállal semmilyen felelősséget és/vagy kötelezettséget olyan harmadik féllel szemben, akinek a PwC megállapításai – a PwC erre vonatkozó, előzetes, írásbeli hozzájárulása hiányában – átadásra, vagy hozzáférhetővé tételre kerültek. Jelen Szerződés megkötésével a PwC kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az általa elkészítésre kerülő leszállítandók a Projekttel kapcsolatos kormányzati döntéshozatali folyamatban résztvevő személyek, szervezetek részére a szükséges mértékben átadásra kerüljenek.
- 3.9 A PwC nem tartozik semmilyen felelősséggel a leszállítandók bármilyen a jelen Szerződésben foglaltaktól eltérő, egyéb célú felhasználásáért. A leszállítandók keltezése a szolgáltatások dátumának felel meg, és a PwC nem tartozik felelősséggel azok ettől eltérő időpontban történő módosításáért, illetve az azt követő események hatásainak átvezetésére.
- 3.10 A PwC -neka leszállítandók tervezetét azt követően kell véglegesítenie, ha a Megbízó megtette azzal kapcsolatos észrevételeit. A végleges leszállítandókat a PwC a Megbízó észrevételei kézhezvétele után legkésőbb 5 munkanapon belül adja át. Amennyiben PwC a tervezetek átadását követő 5 munkanapon belül nem kapja meg Megbízó észrevételeit, azokat elfogadottnak tekinti és jogosulttá válik a végleges leszállítandókat átadni.

4. Ütemterv, határidők

- 4.1 A munkát a PwC a jelen megbízási szerződés hatálybalépésének időpontjától, illetve a Megbízótól és a Vállalatcsoporttól kért minden szükséges információ kézhezvételétől számítva az alábbi ütemezésben fogja elvégezni:

1. fázis: 4 hét



2. fázis: 5 hét

3. fázis: 4 hét

A munka teljes tervezett időtartama a fenti ütemezésben 13 hét azzal, hogy Megbízó hozzájárul ahhoz, hogy az egyes fázisok munkái esetlegesen átfedéssel kezdődjenek.

4.2 A fentiek a munka megkezdése előtti előzetes becslést tartalmaznak. A PwC a munka során folyamatosan tájékoztatja Megbízót az előrehaladásról és az ütemterv esetleges változásáról.

5. Munkacsapat

5.1 Az átvilágításban a PwC magyar és horvát szakértői fognak részt venni, akik jelentős tapasztalattal rendelkeznek a Vállalatcsoport befektetéseit és üzleti folyamatait illetően. A munkát Sinisa Dusic, a PwC Savjetovanje d.o.o. cégtársa vezeti, magyar oldalon Fekete Miklós cégtárs közreműködésével.

5.2 A PwC-nek lehetősége van arra, hogy a Kbt. szabályainak betartásával a Projekt kivitelezése során más szakértőket is bevonjon.

6. Kapcsolattartás

6.1 Megbízó az alábbiakban megnevezett személyt jelölte ki fő kapcsolattartónak a szolgáltatásnyújtás idejére, mivel ez a személy rendelkezik mindazzal a tudással és tapasztalattal, amely ahhoz szükséges, hogy e minőségében döntéseket tudjon hozni a PwC által nyújtott szolgáltatásokkal és ajánlásaival kapcsolatban.

Név: Poják Zoltán
Telefonszám: +36 1 237 4400
E-mail: pojak.zoltan@neszg.hu

6.2 A PwC részéről az alábbi személyek lesznek a kapcsolattartók:

Név: Osztovits Ádám
Telefonszám: +36 30 350 0002
E-mail: adam.osztovits@hu.pwc.com



Név: Damir Kecko, vezető menedzser
Telefonszám: +385 1 6328 888
E-mail: damir.kecko@hr.pwc.com

7. Díjak

7.1 A díj kialakításakor a PwC figyelembe vette a feladat komplexitását, a feladat elvégzéséhez feltétlenül szükséges időráfordítást, továbbá azt, hogy a feladat elvégzésébe csak nagy tapasztalattal rendelkező munkatársak vonhatók be. A feladatok elvégzéséért a PwC-t az alábbi megbízási díj illeti meg:

Megnevezés	Megbízási díj
1. fázis átvilágítás	23,500,000 Ft + ÁFA
2. fázis átvilágítás	24,300,000 Ft+ÁFA
3. fázis értékelés	24,800,000 Ft+ÁFA
Mindösszesen	72,600,000 Ft+ÁFA

7.2 A PwC a számlát jogosult az egyes fázisok leszállítandóinak átadását követő első munkanapon kiállítani.

7.3 Amennyiben a megállapodott munkaterjedelem és munkautemezés meghatározásának alapjául szolgáló feltételezések nem teljesülnek, a PwC-nek jogában áll azoknak az esetleges plusz költségeinek a megtérítését kérni, amelyek szolgáltatásunk elvégzése során esetlegesen felmerülnek.

8. Titoktartás

- 8.1 A másik fél bizalmas információi kizárólag a szolgáltatással kapcsolatban használhatók fel, és nem hozhatók nyilvánosságra a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, kivéve ha (i) ez jogszabály alapján kötelező, (ii) átadását olyan szakmai szervezet kéri, amelynek a PwC tagja, vagy (iii) átadása a PwC jogi tanácsadója vagy biztosítója kérésére történik. A PwC-nek jogában áll bizalmas információt közölni a PwC más tagvállalataival, illetve a teljesítésbe bevont alvállalkozókkal is, amennyiben titoktartási kötelezettség vonatkozik rájuk, továbbá Megbízónak a megbízásban közreműködő más szaktanácsadóival.
- 8.2 A szolgáltatások szempontjából releváns anyagokat, dokumentumokat a PwC megőrizheti, beleértve a Megbízó által vagy nevében rendelkezésére bocsátott anyagokat is.
- 8.3 Megbízó hozzájárul ahhoz, hogy a PwC marketing célból hivatkozhasson Megbízóra és a Megbízó részére nyújtott szolgáltatásokra, anélkül, hogy ennek során Megbízó vagy a Vállalatcsoport bizalmas információit nyilvánosságra hozná.

9. Egyéb feltételek

- 9.1. Annak érdekében, hogy a PwC megfelelő tanácsot adhasson, Megbízó vállalja, hogy (i) Megbízótól vagy munkatársaitól, megbízottaitól kapott információ (a) időben kerül átadásra, (b) pontos és (c) hiánytalan, továbbá (ii) a feltételezéseik helyesek. A szolgáltatásokkal kapcsolatban kapott információt a PwC nem ellenőrzi.
- 9.2. A PwC a szolgáltatásokkal kapcsolatban kizárólag Megbízónak tartozik felelősséggel. A PwC által átadott dokumentumokat Megbízó nem hozhatja nyilvánosságra, ezen dokumentumokat és a szolgáltatásból származó előnyöket harmadik személy részére nem teheti elérhetővé, illetve nem hivatkozhat a dokumentumok tartalmára, a PwC megállapításaira, kivéve, (i) ha ezt a szerződésben foglaltak lehetővé teszik; (ii) a PwC előzetes írásbeli hozzájárulásával az abban meghatározott feltételek szerint; (iii) kötelező jogszabályi előírás alapján; illetve (iv) Megbízó ügyvédei vagy általa kontrollált egyéb társaságok részére, amennyiben Megbízó előzetesen értesíti őket, hogy velük szemben semmilyen felelősséget nem vállalunk, illetve hogy a dokumentumokat, előnyöket további személy részére ők sem adhatják tovább, vagy tehetik elérhetővé.
- 9.3. Megbízottat nem terheli felelősség a (i) rendszerekből történő adatvesztés, adatsérülés, (ii) elmaradt haszon, nyereség, cégérték elvesztése, üzleti lehetőség, várható megtakarítás, illetve vagyoni előny elmaradása, valamint (iii) közvetett vagy következményes veszteség vonatkozásában. Megbízottat csak a neki felróható cselekedetek vagy mulasztások miatt terheli

felelősség, és a nyújtott szolgáltatásokkal vagy jelen szerződéssel kapcsolatos teljes felelőssége nem haladhatja meg (a kamatokat is beleértve) a szolgáltatásért Megbízó által kifizetett díjak kétszeresét vagy a tényleges kárt, amelyek közül az alacsonyabb összeg az irányadó. Amennyiben Megbízott írásban több mint egy féllel szemben vállal felelősséget, akkor felelőssége ezen személyekkel szemben egyetemleges, azaz a fent meghatározott korlátozott felelősség mértéke megoszlik ezen személyek között, és az ő döntésük az, hogy ezt egymás között milyen arányban osztják meg. Megbízó a szolgáltatásokkal kapcsolatban követelést kizárólag Megbízottal szemben érvényesíthet, Megbízott vezető tisztségviselőivel és bármilyen pozíciót betöltő magánszeméllyel szemben nem; és Megbízó elfogadja, hogy Megbízott vezető tisztségviselőinek egyetemleges felelőssége kizárásra kerül.

9.4. A jelen megbízási szerződés kizárólag a Megbízó vezetősége részére készült, és a PwC előzetes írásos jóváhagyása nélkül nem adható át harmadik félnek.

9.5. A Megbízott tudomással bír a Kbt. 125. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezésekről, és jelen Szerződés hatálya alatt folyamatosan az abban foglaltaknak megfelelően jár el.

9.6. Felek megállapodnak, hogy:

- a Megbízott nem fizet, illetve számol el a jelen Szerződés teljesítésével összefüggésben olyan költségeket, melyek a Kbt. 56. § (1) bekezdés k) pontja szerinti feltételeknek nem megfelelő társaság tekintetében merülnek fel, és melyek a Megbízott adóköteles jövedelmének csökkentésére alkalmasak;
- Megbízott a jelen Szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét a Megbízó számára megismerhetővé teszi és a Kbt. 125. § (5) bekezdés szerinti ügyletekről a Megbízót haladéktalanul értesíti.

9.7. Megbízó jogosult és egyben köteles a jelen Szerződést felmondani - ha szükséges olyan határidővel, amely lehetővé teszi, hogy a Szerződéssel érintett feladata ellátásáról gondoskodni tudjon - ha:

- Megbízottban közvetetten vagy közvetlenül 25 (huszonöt) %-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amely nem felel meg a Kbt. 56. § (1) bekezdés k) pontjában meghatározott feltételeknek.
- Megbízott közvetetten vagy közvetlenül 25 (huszonöt) %-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amely nem felel meg a Kbt. 56. § (1) bekezdés k) pontjában meghatározott feltételeknek

10. A szerződés időtartama és megszűnése

- 10.1. A jelen megbízási szerződés akkor lép hatályba, amikor azt mindkét fél aláírta, és a szolgáltatások teljesítésének, illetve kifizetésének napjáig marad hatályban.
- 10.2 A jelen megállapodást bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli felmondással, azonnali hatállyal, megszüntetheti (i) a másik fél lényeges szerződésszegése esetén, ha azt a másik fél nem orvosolja hét napon belül, (ii) ha a másik fél nem tudja vagy feltételezhetően nem tudja kifizetni a tartozásait vagy fizetéseképtelenné válik, vagy (iii) ha a megállapodás teljesítése (beleértve valamely díjmegállapodás alkalmazását) jogszabályba ütközik.
- 10.3 Bármelyik fél jogosult a jelen megállapodást 30 napos felmondási idővel írásban felmondani.
- 10.4 Megbízó vállalja, hogy a felmondás napjáig teljesített valamennyi szolgáltatás ellenértékét a PwC részére megfizeti. Amennyiben a szolgáltatás nyújtása fix díj ellenében történik, Megbízó vállalja, hogy a már teljesített szolgáltatások ellenértékét a ráfordított idő alapján, a teljesítéskor érvényes óradíjakkal számolva, a fix díj mértékéig megfizetik. A díjazás feltételes része a szerződésben foglaltak szerint fizetendő. Amennyiben e díj megfizetése jogszabályba ütközik, akkor – eltérő megállapodás hiányában - Megbízó köteles az esedékes díjakat a ráfordított idő alapján megfizetni.

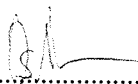
11. Jogviták rendezése

- 11.1 A felek az esetleges vitáikat igyekeznek egyeztetés, tárgyalás vagy mediáció útján rendezni, mielőtt bírósági eljárást kezdeményeznek.
- 11.2 Jelen megállapodás tekintetében a magyar jog az irányadó. Bármely szerződéses vagy szerződésen kívüli jogvita eldöntésére a magyar bíróságok az illetékesek.
- 11.3 Bármely követeléssel vagy igénnyel attól az időponttól számított két éven belül lehet fellépni, amikor az érintett fél tudomást szerzett vagy tudomást kellett volna szereznie az igény felmerüléséről, de legkésőbb az állítólagos szerződésszegést követő négy éven belül, kivéve, ha jogszabály rövidebb határidőt állapít meg.

12. Visszaigazolás és elfogadás

12.1A fenti megbízási szerződést elolvastuk és megértettük, és az azokban foglalt feltételeket teljes mértékben, változtatás nélkül elfogadjuk.

A PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. részéről:

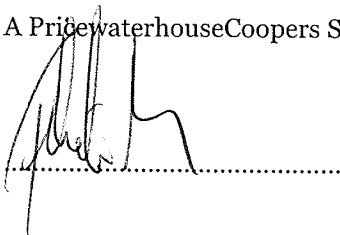


.....
Osztoivits Ádám
Cégtárs

*PricewaterhouseCoopers
Magyarország Kft.
H-1055 Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 78. 004.*

Budapest, 2015. február 12.

A PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o. képviselőjében:



.....
Fekete Miklós
Cégtárs

Budapest, 2015. február 12.



A Nemzeti Eszközgazdálkodási Zrt. részéről:

[Handwritten signature]
.....

NEMZETI
ESZKÖZGAZDÁLKODÁSI ZRT.
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.
Adószám: 24811725-2-41

Poják Zoltán
vezérigazgató

Budapest, 2015. *febr 12.*

1. MELLÉKLET: A PÉNZÜGYI ÉS ADÓ-ÁTVILÁGÍTÁS PROGRAMJA
2. MELLÉKLET: AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA



1. MELLÉKLET

A PÉNZÜGYI ÉS ADÓ-ÁTVILÁGÍTÁS PROGRAMJA

I. Melléklet – A pénzügyi és adó-átvilágítás programja

Pénzügyi átvilágítás – Javasolt vizsgálati szempontrendszer

A Vállalatcsoport 2012. december 31-én és 2013. december 31-én végződő kettő lezárt üzleti évére vonatkozó múltbeli információkkal kapcsolatban, és a 2014, legfrissebb elérhető periódussal kapcsolatban (amennyiben az adatok rendelkezésre állnak) a következőket fogjuk elvégezni:

- Elemezzük, és magyarázatot kérünk a Vállalatcsoport vezetőségétől az auditált pénzügyi kimutatásokban és a nem auditált vezetőségi beszámolókból szereplő kulcsszámok elemzése alapján megállapított tendenciákra vonatkozóan; horvát törvények szerinti kimutatások alapján;
- általános elemzést végzünk a nem auditált vezetőségi beszámolókra vonatkozóan; a múltbeli vezetőségi beszámolók (amennyiben vannak) és az auditált pénzügyi kimutatások összehasonlítása. (múltbeli adatok – forecast és üzleti tervek nem képezik az átvilágítás részét);

1) Üzleti áttekintés

- A Vállalatcsoport jelenlegi vállalati struktúrájának ismertetése (beleértve a részesedéseket, leányvállalatokat), a tevékenységek áttekintése
- A hálózat fő szerződéses és földrajzi jellemzőinek áttekintése a vizsgált időszakban
- Fő pénzügyi mutatók (forgalom, EBITDA, EBIT, hálózati eszközök, a működő tőke és a nettó pénzügyi pozíció)
- Egyéb események, melyek a Vállalatcsoport történetének vagy fejlődésének szempontjából fontosak
- A Vállalatcsoport és a kapcsolódó felek közti főbb tranzakciók összefoglalása, a vállalatok önálló és egyéni (amennyiben releváns) ügyei szempontjából

2) Tevékenység eredménye

Az ebben a szakaszban elemzett témakörök betekintést nyújtanak a Vállalatcsoport tevékenységének eredményeibe és a főbb teljesítménymutatókba.

- Bevételek – a jelleg és az értékvezérlők elemzése
 - vevőnként
 - havonta
 - földrajzi megoszlás szerint
 - cégen belül generált szolgáltatások és készletek, aktivált saját teljesítmények elemzése
- Egyéb bevételek
- A bruttó „fedezet” éves alakulása

- Működési költségek:
 - a költségek jellege, változó vagy fix költség. a költségtételek értékvezérlői és trendje a vizsgált időszakban;
 - egyéb tevékenységhez kapcsolódó költségek, főbb szállítók, például karbantartás;
 - a jelenlegi kiemelt beszerzési és szolgáltatási szerződések pénzügyileg releváns feltételeinek és kondícióinak áttekintése;
- Értékvesztés;
- Általános és adminisztratív költségek: jelleg, költségtételek értékvezérlői és trendje;
- Devizakitettség azonosítása
- Konszolidáció áttekintése
- Normalizált EBITDA elemzés, figyelembe véve elsősorban az egyszeri, nem szokásos üzletmenetben felmerülő tételeket és az esetleges menedzsment díjakat
- Bérköltség elemzése

4) Mérleg

- Áttekintés:
 - múltbeli trendek elemzése
 - a meghatározó alkalmazott számviteli politikák áttekintése
 - az üzlet nettó eszközei közti rejtett tartalékok elemzése
- Befektetett eszközök:
 - Tulajdon, telephely és eszközök:
 - a Vállalatcsoport tulajdonában levő ingatlanok összefoglalása
 - az eszköz típusa és földrajzi helye alapján történő összefoglalása és egyéb tevékenységek
 - kiegészítések, értékesítések, értékvesztési költségek, amortizáció
 - Immateriális eszközök:
 - jelleg, kiegészítések, értékesítések, értékvesztési költségek, amortizáció
 - a vételi ár összetevőinek szétosztása
- Magyarázat a kapcsolódó vállalkozásokba történő befektetések kapcsán és egyéb pénzügyi eszközök
- Beruházások elemzése

- Nettó működő tőke:
 - vevő követelések:
 - korosított vevő kimutatás beleértve a behajthatatlan követelésekre képzett értékvesztés elemzésével
 - készletek, korosítás és forgalom elemzés.
 - szállítók:
 - jelentős beszállítók, nem teljesített tartozások beszedési ideje, korosított szállítói kimutatás, késett teljesítések oka, ha létezik
 - egyébjelentős eszközök és kötelezettségek elemzése
 - céltartalék kockázatokra és várható kötelezettségekre
- Független lévő bírósági eljárás és aktív vagy passzív perek áttekintése. A kifizetetlen kötelezettségekre képzett céltartalék megfelelősége
- Nettó hitelállomány:
 - o pénzügyi hitelek részletezése jellegük, kamataik, egyéb feltételeik és esedékességük megjelölésével;
 - o Vállalatcsoporton belüli adósságok
 - o Bármilyen pénzintézettel szemben lévő adósság
 - o Egyéb jelentősebb adósság típusú tételek azonosítása
- Saját Tőke:
 - o Nettó eszközökön belüli változások egyeztetése;
 - o Felosztható és nem felosztható tartalékok alábontása;
- Egyéb jelentősebb mérleg tételek, beleértve a jövedelemadóval és halasztott adóval kapcsolatos tételeket;
- Mérlegen kívüli tételek, mint garanciák, kötelezettségek, stb.
- Nyitott derivatív és egyéb határidős pozíciók

Az alábbi szakterületeken nem fogunk semmilyen munkát végezni:

- a külső piac (piac mérete), szegmentáció, növekedési tendenciák, a versenykörnyezet (legfontosabb versenytársak, piaci részesedések);
- a Csoport stratégiai elképzelései;
- a Csoport biztosítási intézkedéseinek megfelelősége vagy elegendő volta;
- a Csoportnál fennálló környezetvédelmi kockázatok, illetve a Csoport rendszereinek alkalmassága az ilyen kockázatok meghatározására és ellenőrzésére;
- Műszaki, jogi, technikai, kereskedelmi, HR és IT átvilágítás;

Amennyiben ezek az ügyek lényegesek, akkor szakértők tanácsát kell kikérni.

Adóátvilágítás – Javasolt vizsgálati szempontrendszer

Általános rész

- A kapott háttér információk (beszámolók, cégkivonat, tevékenység leírás, számviteli politika, stb.) áttekintése;
- Korábbi évek adóhatósági ellenőrzési jegyzőkönyveinek és határozatainak áttekintése,
- A Vállalatcsoport számára a felügyeleti szervek/adóhatóság által nyújtott állásfoglalások áttekintése;
- A nagyobb átszervezésekkel, átalakulással kapcsolatos adókockázatok vizsgálata;
- A Vállalatcsoport 2011., 2012. és 2013. évi és a legfrissebb adófolyószámlájának áttekintése, egyeztetése a kapott bevallásokkal.

A Vállalatcsoport menedzsmentjével való interjúk alapján a jelentős (100 millió Ft-ot meghaladó) adókockázatok áttekintése, amennyiben van ilyen, a Vállalatcsoport által feltárt vagy lehetségesnek tartott kockázat.



2. MELLÉKLET

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

2. MELLÉKLET: AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

Az üzletértékelés általánosan elfogadott nemzetközi standardjainak megfelelően a következő három alapvető üzletértékelési módszertan létezik:

- a jövedelem alapú,
- a piaci összehasonlító alapú, és
- az eszköz alapú.

A valós piaci érték megállapításához megfelelő módszer kiválasztása minden esetben a vizsgált társaság jellegének és az adott helyzethez kapcsolódó körülmények függvénye.

Az üzleti és az eszközalapú értékelésből származó cégérték eltérhet egymástól. Például egy veszteséget termelő, vagy csőd-közeli helyzetben lévő vállalatnál az eszközalapú érték (mely az eszközök piaci vagy eladási értékéből kerül meghatározásra) jellemzően magasabb a jövőbeni jövedelmekre épülő üzleti értéknél.

Abban az esetben, ha a vállalkozás jövőbeni tevékenységével kapcsolatos várakozások jelentős hozamot jeleznek a saját tőke és idegen tőke tulajdonosoknak, az üzleti érték akár számottevően is meghaladhatja az eszközalapú értéket. Ugyanakkor bizonyos esetekben az is előfordulhat, hogy az eszközértékelés alapján becsült érték meghaladja az üzleti értékelés eredményét. Ilyenkor tipikusan az üzleti értékelés eredménye limitálhatja az eszközhöz rendelhető értéket.

A megbízás során a Társaság piaci értéke az ún. „méltányos piaci érték” figyelembe vételével kerül meghatározásra. A méltányos piaci érték úgy definiálható, mint olyan ár, amiben egy nem korlátozott, szabad piacon, ésszerű körülmények között egy jól tájékozott, eladni akaró, de eladásra nem kényszerülő eladó és egy jól tájékozott, vásárolni akaró, de vásárolni nem kényszerült vevő egyezne meg, ahol mindkét fél gazdasági érdekeinek megfelelően cselekszik, megfelelően tájékozott a piaci körülményekről, a szóban forgó társaság vagyoni helyzetéről és jövőbeli kilátásairól.

Figyelembe véve a vállalatcsoport jelentős eszközállományát és értékesebb vagyontárgyait (különös tekintettel az ingatlanokra), a jelen feladathoz a legmegfelelőbb módszertan az eszköz alapú megközelítés. Ennek megfelelően jövedelem alapú és piaci összehasonlító módszertanok nem kerülnek figyelembe vételre az értékelés során.

A nettó eszköz alapú értékelés a Társaság saját tőkéjének értékét az eszközök és kötelezettségek piaci értékre történő átértékelésével határozza meg. A megközelítés az egyes mérlegelemek piaci értékének eredőjéből adódik, azaz a Társaság saját tőkéjének piaci értéke az eszközök piaci értékének és a források piaci értékének különbségéből származtatható. Az egyes vagyonelemek értékének összegeként értelmezendő a vállalat értéke, amely folyamatos működést feltételez és nem tekinthető felszámolási értéknek.

Az értékelés az alábbi két lépésben fog történni:

- A mérlegben szereplő lényeges eszközök és források piaci értékének meghatározása;
- A nettó eszközérték az eszközök piaci értékének és a kötelezettségek piaci értékének különbsége.

A mérleg egyes eszközeinek és forrásainak értékelése két szinten zajlik:

- Eszközértékelés: a Társaság ingatlanjainak és építményeinek indikatív értékelése.
- Követelések és kötelezettségek értékelése: a működő tőkéhez, a nettó hitelállományhoz és a céltartalékhoz kapcsolódó jelentős tételek, valamint egyéb mérlegben kívüli kötelezettségek értékbecslése.

Az ingatlanok értékelésének módszerei

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a hazai és nemzetközi értékelési sztenderdek és gyakorlat szerint három módszer alkalmazható. Ezek a piaci összehasonlításon, az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló és a hozamszámításon alapuló értékelési módszerek. A kapott információk alapján az ingatlanok értékelését a PwC az adott ingatlan jellege alapján figyelembe vehető módszertanok segítségével végzi el, feltéve, hogy az egyes módszerek alkalmazásához megfelelő mennyiségű és minőségű piaci adat lesz fellelhető.

PwC az ingatlanok végső piaci értékét az egyes alkalmazott módszerekkel kapott eredmények vizsgálata alapján fogja meghatározni, figyelembe véve azt is, hogy az egyes módszerek alkalmazása során felhasznált piaci adatok mennyisége és megbízhatósága alapján az egyes eredmények mennyire tekinthetők pontosnak.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A piaci értékelési, összehasonlító módszer akkor a legeredményesebb, ha megfelelő piaci információk és összehasonlító forgalmi adatok állnak rendelkezésre az adott funkciójú ingatlanra vonatkozóan.

Földterület (telek) értékelésekor csak a piaci összehasonlításon alapuló módszer jöhet szóba.

A újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a beruházási költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne. Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítésen alapuló értékelési folyamat az alábbi fő lépésekből áll:

- Az üresnek feltételezett telek értékének meghatározása.
- Az összes újraelőállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak).
- Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása.
- Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából.
- A földterület és az avultsággal csökkentett épület értékének összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételestermelő képessége és az értéke között. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékévé. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételezt alakítjuk át értékévé, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg. Hozamtermelésre alkalmas ingatlanok esetében a piaci érték legjobb közelítését az ezzel a módszerrel kapott eredmény adja.