CONCORDE MB PARTNERS | IMAP

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő részvénycsomagok saját tőke értékének és kárpótlási jegyek piaci értékének meghatározása

ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

Budapest, 2020.10.15.

BEVEZETÉS, JOGI NYILATKOZAT (1/2)

A szerződés tárgya:

- A 2020. október 2-i szerződés szerin Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, alább felsorolt részvénycsomagok saját tőke értékének és kárpótlási jegyek piaci értékének meghatározása (a továbbiakban: Értékelés). Az üzleti Értékelés bemutatása az Önkormányzat részére (a továbbiakban: Értékelési Jelentés).
- Részvények:

Kibocsátó	Cégjegyzék szám	Névérték	Darabszám	Nyilvántartási érték
AMFORA Ingatlanhasznosítási Zrt.	06-10-000335	1 000,00 Ft	3 746 db	3 746 000,00 Ft
CITYNFORM Informatikai Fejlesztő és Szolgáltató Zrt.	01-10-041870	2 500,00 Ft	200 db	500 000,00 Ft
Dreher Sörgyárak Zrt.	01-10-042040	6 500,00 Ft	1 437 db	9 340 500,00 Ft

- Kárpótlási jegyek:

Címlet	2019.12.31-i záró mennyiség	Érték
1.000,- Ft-os	6 db	6 000,00 Ft
5.000,- Ft-os	4 db	20 000,00 Ft
10.000,- Ft-os	27 db	270 000,00 Ft

A szerződés teljesítése:

- A gazdasági társaságok esetében a 2019. évi, céginfo.hu weboldalon elérhető beszámolók alapján az egyes részvénycsomagok saját tőke értékének meghatározása.
- A kárpótlási jegyek, mint a Budapesti Értéktőzsdén kereskedett értékpapírok piaci értékének meghatározása az értékelés időpontját megelőző 360 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagára alapján.

BEVEZETÉS, JOGI NYILATKOZAT (2/2)

Értékelés felhasználása:

- Jelen Értékelési Jelentést a Concorde MB Partners (a továbbiakban „**Tanácsadó**”) készítette az Önkormányzat megbízásából, az általa a Tanácsadó rendelkezésre bocsátott adatok és nyilvánosan elérhető információk alapján.

Kapcsolattartás:

- A jelen Értékelési Jelentéssel kapcsolatos mindennemű kommunikációt vagy információkérést közvetlenül a Tanácsadóhoz kérjük eljuttatni, az alábbi elérhetőségekre:

Nagy Kálmán, ügyvezető partner	e-mail: kalman.nagy@cmbp.hu	vagy telefon: + 36 20 981 4386
Péch Fanni, elemző	e-mail: fanni.pech@cmbp.hu	vagy telefon: + 36 30 969 8756

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN: RÉSZVÉNYEK

Vállalatértékelési módszertanok

- Cégeket, üzletágakat vagy eszközöket négy alapvető megközelítés szerint lehet értékelni:
  - eszköz alapú értékelési módszerrel, amely megbecsüli a cég tulajdonában lévő eszközök adott időpontbeli értékét
  - diszkontált cash flow-értékelési módszerrel, amely a társaság pénzügyi terveire alapozva a jövőbeli, a cég által megtermelt, a tulajdonosok és hitelezők rendelkezésére álló pénzáramok diszkontálásával határozza meg a vállalkozás értékét,
  - relatív értékeléssel, mely az értéket az összehasonlítható, azaz hasonló tulajdonságokkal rendelkező társaságok és/vagy eszközök publikusan elérhető árazása alapján határozza meg,
  - és opciós árazással, amely a függő követelések értékelésén alapul.

Eszköz alapú értékelés

- Eszköz alapú értékelés esetén azt feltételezzük, hogy vállalat értéke megegyezik annak eszközeinek értékével. A vállalat eszközeinek értékét az alábbi módszerekkel lehet megállapítani:
- Likvidációs érték: A likvidációs érték azt mutatja meg, hogy végelszámolás, likvidáció esetén mekkora nettó jövedelem származna a társaság eszközeinek értékesítéséből.
- Újrabeszerzési érték: Az eszközök újrabeszerzési értéke annak az összegnek felel meg, amekkora összegből a vállalat további működéséhez szükséges eszközöket a piacról be lehet szerezni.
- Saját tőke alapú értékelés: Megbecsüli a cég tulajdonában lévő eszközök adott időpontbeli értékét, amelyből a kötelezettségek levonását követően jut el a saját tőke piaci értékéhez, mely bizonyos esetekben megegyezhet a saját tőke könyv szerint értékével. Részvénytársaságok esetén egy részvény saját tőke értéke a saját tőke és a kibocsátott részvények darabszámának hányadosaként írható fel.

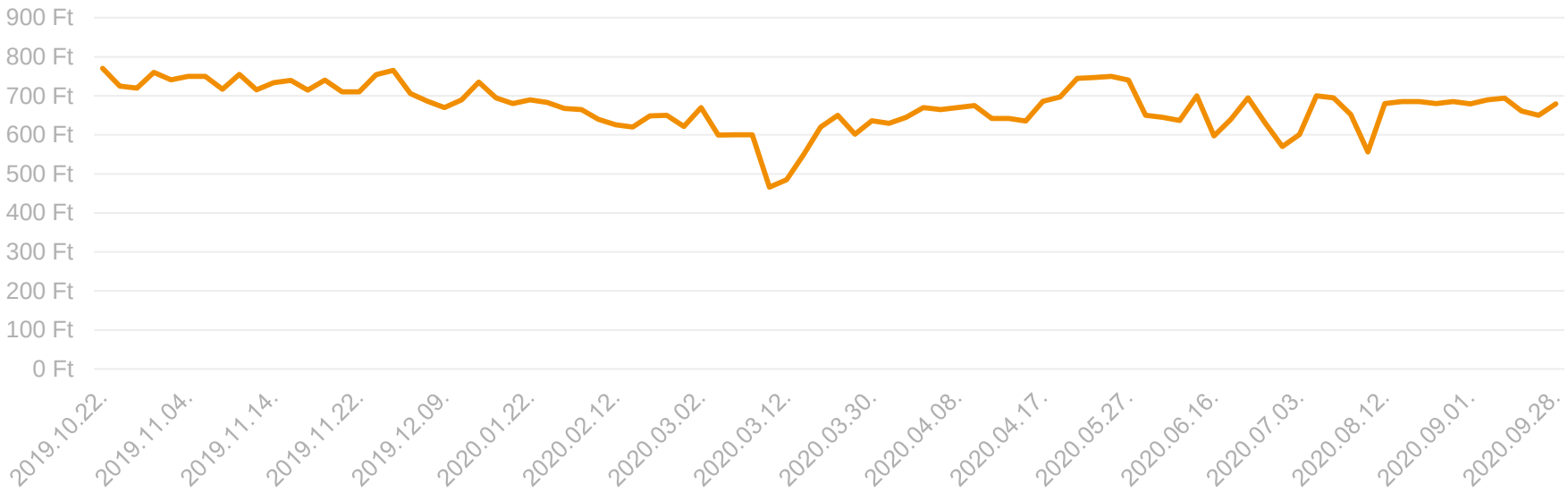
A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő részvénycsomagok értékét oly módon számszerűsítettük, hogy a 2019. évi, *céginfo.hu* weboldalon elérhető beszámolók alapján az egyes részvénycsomagok könyv szerinti saját tőke értékét határoztuk meg.

Forrás: Damodaran, Aswath: A befektetések értékelése, Panem, Budapest, 2006

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN: KÁRPÓTLÁSI JEGYEK

Vállalatértékelési módszertanok

- A kárpótlási jegyek, mint a Budapesti Értéktőzsdén kereskedett értékpapírok piaci értékét a piaci ár módszerével határoztuk meg az.
- A kárpótlási jegyek kereskedése a BÉT-en nem tekinthető likvidnek. A tőzsdei ár napi mozgásának kiszűrése érdekében az értékelés során egy hosszabb, 360 napos időszak forgalommal súlyozott átlagárát vettük alapul.
- A kárpótlási jegyek átlagárát a 2019. október 12. és 2020.10.07. közötti időszakra az alábbi ábra mutatja be:



RÉSZVÉNYCSOMAGOK ÉRTÉKE

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő részvénycsomagok saját tőke értékét oly módon határoztuk meg, hogy a gazdasági társaságok 2019. évi, céginfo.hu weboldalon elérhető beszámolóinak mérlegében található saját tőke értékét elosztottuk az összes részvény darabszámával, s megszoroztuk az Önkormányzat tulajdonában lévő részvények darabszámával. Az Önkormányzat tulajdonában lévő részvénycsomagok saját tőke értékét az alábbi táblázat szemlélteti:

Kibocsátó	Névérték	Darabszám	Saját tőke 2019	Összes részvény	Egy részvény saját tőke értéke	Részvénycsomag saját tőke értéke
AMFORA Ingatlanhasznosítási Zrt.	1 000,00 Ft	3 746 db	269 344 000 Ft	278 819 db	966 Ft	3 618 701 Ft
CITYNFORM Informatikai Fejlesztő és Szolgáltató Zrt.	2 500,00 Ft	200 db	8 141 000 Ft	2 075 db	3 923 Ft	784 675 Ft
Dreher Sörgyárak Zrt.	6 500,00 Ft	1 437 db	9 432 913 000 Ft	1 309 095 db	7 206 Ft	10 354 555 Ft
ÖSSZESEN:						**14 757 931 Ft**

- Az AMFORA Ingatlanhasznosítási Zrt. saját tőke értéke 269 344 000 forint, míg részvényeinek darabszáma 278 819 volt 2019 év végén. A két érték hányadosaként meghatározható egy részvényre jutó saját tőke érték 966 forint, míg az Önkormányzat tulajdonában lévő 3 746 darab részvény saját tőke értéke 3 618 701 forint.
- A CITYNFORM Informatikai Fejlesztő és Szolgáltató Zrt. saját tőke értéke 8 141 000 forint, míg részvényeinek darabszáma 2 075 volt 2019 év végén. A két érték hányadosaként meghatározható egy részvényre jutó saját tőke érték 3 923 forint, míg az Önkormányzat tulajdonában lévő 200 darab részvény saját tőke értéke 784 675 forint.
- A Dreher Sörgyárak Zrt. saját tőke értéke 9 432 913 000 forint, míg részvényeinek darabszáma 1 309 095 volt 2019 év végén. A két érték hányadosaként meghatározható egy részvényre jutó saját tőke érték 7 206 forint, míg az Önkormányzat tulajdonában lévő 1437 darab részvény saját tőke értéke 10 354 555 forint.
- A fent bemutatott három részvénycsomag együttes, 2019.12.31-i **saját tőke értéke 14 757 931 Ft.**

KÁRPÓTLÁSI JEGYEK ÉRTÉKE

- A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő kárpótlási jegyek, mint a Budapesti Értéktőzsdén kereskedett értékpapírok piaci értékét az értékelés időpontját megelőző 360 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagára alapján határoztuk meg. Az értékelés időpontja 2020.október 7.
- 2019. október 12. és 2020.10.07. között az 1000 forint kezdő névértékű kárpótlási jegy forgalommal súlyozott átlagára 655,95 Ft volt*. Ennek megfelelően az Önkormányzat tulajdonában lévő kárpótlási jegyek együttes értéke 194 162 Ft. A számítást az alábbi táblázat szemlélteti:

Címlet	2019.12.31-i záró mennyiség	Kezdő névérték	Kárpótlási jegy tőzsdei ára	Érték
1.000,- Ft-os	6 db	1 000,00 Ft	656 Ft	3 936 Ft
5.000,- Ft-os	4 db	5 000,00 Ft	656 Ft	13 119 Ft
10.000,- Ft-os	27 db	10 000,00 Ft	656 Ft	177 107 Ft
ÖSSZESEN:				**194 162 Ft**

*Forrás: Budapesti Értéktőzsde, www.bet.hu

MELLÉKLET

AMFORA INGATLANHASZNOSÍTÁSI ZRT. MÉRLEGE

Eszközök (eFt)	2019
Immateriális javak	**0**
Ingatlanok	66 291
Műszaki berendezések	
Egyéb berendezések	1 694
Tárgyi eszközök	**67 985**
Befektetett pénzügyi eszközök	**89 220**
Befektetett eszközök	**157 205**
Anyagok	
Befejezetlen és félkész termékek	
Késztermékek	
Áruk	
Készletek	**0**
Vevők	1 153
Követelések kapcsolt váll. szemben	
Egyéb követelések	380
Követelések	**1 533**
Értékpapírok	**52 461**
Pénzeszközök	**61 976**
Forgóeszközök	**115 970**
Aktív időbeli elhatárolások	**12**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**273 187**

Források (eFt)	2019
Jegyzett tőke	278 819
Tőketartalék	127 462
Eredménytartalék	-147 855
Lekötött tartalék	27 450
Adózott eredmény	-16 532
Saját tőke	**269 344**
Céltartalékok	**0**
Hátrasorolt kötelezettségek	**0**
Hosszú lejáratú kötelezettségek	**0**
Rövid lejáratú kölcsönök	
Rövid lejáratú hitelek	
Szállítók	898
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	2 930
Rövid lejáratú kötelezettségek	**3 828**
Kötelezettségek	**3 828**
Passzív időbeli elhatárolások	**15**
FORRÁSOK ÖSSZESEN	**273 187**

Forrás: ww.ceginfo.hu, AMFORA Ingatlanhasznosítási Zrt. 2019.12.31. mérleg

CITYNFORM INFORMATIKAI FEJLESZTŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. MÉRLEGE

Eszközök (eFt)	2019
Immateriális javak	**2 883**
Ingatlanok	
Műszaki berendezések	
Egyéb berendezések	121
Tárgyi eszközök	**121**
Befektetett pénzügyi eszközök	**0**
Befektetett eszközök	**3 004**
Anyagok	
Befejezetlen és félkész termékek	
Késztermékek	
Áruk	
Készletek	**0**
Vevők	2 715
Követelések kapcsolt váll. szemben	
Egyéb követelések	76
Követelések	**2 791**
Értékpapírok	**0**
Pénzeszközök	**5 508**
Forgóeszközök	**8 299**
Aktív időbeli elhatárolások	**0**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**11 303**

Források (eFt)	2019
Jegyzett tőke	5 188
Tőketartalék	
Eredménytartalék	7 593
Lekötött tartalék	
Adózott eredmény	-4 640
Saját tőke	**8 141**
Céltartalékok	**0**
Hátrasorolt kötelezettségek	**0**
Hosszú lejáratú kötelezettségek	**0**
Rövid lejáratú kölcsönök	
Rövid lejáratú hitelek	
Szállítók	2 350
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	552
Rövid lejáratú kötelezettségek	**2 902**
Kötelezettségek	**2 902**
Passzív időbeli elhatárolások	**260**
FORRÁSOK ÖSSZESEN	**11 303**

Forrás: ww.ceginfo.hu, CITYNFORM Informatikai Fejlesztő és Szolgáltató Zrt. 2019.12.31. mérleg

DREHER SÖRGYÁRAK ZRT. MÉRLEGE

Eszközök (eFt)	2019
Immateriális javak	**77 569**
Ingatlanok	3 743 657
Műszaki berendezések	4 043 695
Egyéb berendezések	3 109 212
Tárgyi eszközök	**11 869 721**
Befektetett pénzügyi eszközök	**3 011**
Befektetett eszközök	**11 950 301**
Anyagok	732 793
Befejezetlen és félkész termékek	263 939
Késztermékek	1 198 062
Áruk	1 678 756
Készletek	**3 885 283**
Vevők	5 174 094
Követelések kapcsolt váll. szemben	114 406
Egyéb követelések	324 078
Követelések	**5 837 140**
Értékpapírok	**0**
Pénzeszközök	**416 480**
Forgóeszközök	**10 138 903**
Aktív időbeli elhatárolások	**4 560 436**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**26 649 640**

Források (eFt)	2019
Jegyzett tőke	8 509 150
Tőketartalék	806 270
Eredménytartalék	-6 414 071
Lekötött tartalék	3 050 000
Adózott eredmény	3 414 321
Saját tőke	**9 432 913**
Céltartalékok	**1 056 532**
Hátrasorolt kötelezettségek	**0**
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Beruházási és fejlesztési hitelek	
Tartós köt. kapcs. váll. szemben	2 500 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek	**2 500 000**
Rövid lejáratú kölcsönök	
Rövid lejáratú hitelek	5 346
Szállítók	8 910 344
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	2 134 323
Rövid lejáratú kötelezettségek	**11 554 200**
Kötelezettségek	**14 054 200**
Passzív időbeli elhatárolások	**2 105 995**
FORRÁSOK ÖSSZESEN	**26 649 640**

Forrás: ww.ceginfo.hu, Dreher Sörgyárak Zrt. 2019.12.31. mérleg

NAGY KÁLMÁN

Ügyvezető Partner

kalman.nagy@cmbp.hu

+36 20 981 4386

PÉCH FANNI

elemző

fanni.pech@cmbp.hu

+36 20 969 8756

MBP CONCORDE MB PARTNERS | IMAP

www.cmbp.hu