

**Követelés értékelési
jelentés
KIVONAT**

SET GROUP Nyrt.

2019. június 27.

dr. Huszár Péter Tamás
Igazgatóság elnöke
SET GROUP Nyrt.

Hűvösvölgyi út 27.
1026
Budapest

Tisztelt dr. Huszár Péter Tamás!

A Cryptic Consulting Kft. („Cryptic”) a 2018. szeptember 3-án a SET GROUP Nyrt.-vel („SET” vagy „Megbízó” vagy „Társaság”) kötött megbízási szerződése alapján elvégezte a **J.G. Sunflower Kft. („JG Sunflower”), SET felé fennálló összesen 108.450.000 Ft összegű, illetve a Massa Bonorum Kft. („MB”) felé fennálló összesen 84.864.063 Ft összegű fedezetlen követelések („Követelés”) piaci érték elemzését 2019. június 27-i fordulónapra vonatkozóan („Értékelés Napja”).**

Az elvégzett értékelési elemzések eredményét jelen értékelési jelentésben („Jelentés”) foglaljuk össze. Jelen kivonat a Jelentés szerves és elválaszthatatlan részét képezi és kizárólag a teljes Jelentéssel egyben értelmezendő.

Jelentésünket az SET belső döntéshozatali folyamatai során kívánja felhasználni. A Jelentés az itt megjelölteken kívül semmilyen más célra nem használható fel. A Megbízó a Cryptic előzetes írásos beleegyezése nélkül sem részében, sem egészében nem hivatkozhat Jelentésünkre semmilyen olyan dokumentumban, amelyet harmadik fél részére átadnak.

A Jelentés nem minősül megfelelőségi véleménynek (fairness opinion) vagy befektetési tanácsnak, és nem is értelmezhető ilyenként. A következtetéseink nem helyettesítenek részletes átvilágítást, ennek megfelelően hitelintézetek, vagy bármely más harmadik fél a saját maguk által elvégzett átvilágításra kell hagyatkozzanak bármilyen esetleges tranzakció tekintetében.

Az előbbieken túl a Jelentés elkészítését követően történhetnek események, amelyekkel kapcsolatban a Cryptic nem nyilvánít véleményt és nem vállal felelősséget arra nézve hogy ezen események hogyan befolyásolhatják az értékelési elemzést. A Jelentést annak feltételezésével bocsátjuk ki, hogy Önök felhívták a figyelmünket minden olyan, a Társaság pénzügyi helyzetére, illetve a Jelentés aláírásáig tudomásukra jutott körülményre, amely hatással lehet a Társaság tevékenységére.

A Cryptic független a Társaság és a Megbízó menedzsmentjétől, az értékelésért fizetett díj nem függ az értékelés eredményétől. Továbbá kijelentjük, hogy az értékelést végző szakértő megfelel a Ptk. által előírt szakmai követelményeknek.

Tisztelettel:

Hézső Gergely

Ügyvezető

Cryptic Consulting Kft.

Vezetői összefoglaló

Vezetői összefoglaló (1/3)

A megbízás háttere

A JG Sunflower és a SET között 2018. július 5-én kölcsönszerződés („JG Kölcsönszerződés”) jött létre az alábbi feltételekkel:

- Kölcsön keret: 700.000.000 Ft,
- Lejárat: 2022. december 31.,
- Felhasználhatóság: SET Goodwill and Enterprise Management Kft. jegyzett tőkéjének rendelkezésre bocsátására használható fel,
- Fedezet: nincs.

A rendelkezésünkre bocsátott információk alapján a JG Sunflower SET felé fennálló követelése az Értékelés Napján 108.450.000 Ft („JG Kölcsön”).

Továbbá a Massa Bonorum Kft. („MB”) és a SET között 2017. április 3-án kölcsönszerződés jött létre az alábbi feltételekkel:

- Kölcsön keret: 60.000.000 Ft,
- Lejárat: 2022. december 31.,
- Felhasználhatóság: A kölcsönösszeg a SET fennálló kötelezettségeinek rendezésére, egyedi lehívások alapján,
- Fedezet: nincs.

A fentiekben ismertetett kölcsönszerződést a SET és az MB 2017. november 8-án módosította, oly módon, hogy a rendelkezésre álló kölcsönösszeget 60.000.000 Ft-ról 200.000.000 Ft-ra emelték meg. Az eredeti és a módosított kölcsönszerződés együttesen a továbbiakban: „MB Kölcsönszerződés”. **Az MB Kölcsönszerződés által biztosított teljes keretből az Értékelés Napjáig összesen 84.864.063 Ft („MB Kölcsön”) került lehívásra és folyósításra.**

Értelmezésünk szerint a JG Sunflower és az MB („Kölcsönadók”) tőkeemelését kívánják végrehajtani a JG Kölcsön, illetve az MB Kölcsön SET-be történő apportálás útján („Tranzakció”). A továbbiakban a JG Kölcsön és MB Kölcsön együttesen „Követelés”. **Az Értékelés Napján a Követelés összege: 108.450.000 Ft + 84.864.063 Ft, azaz összesen 193.314.063 Ft.**

A megbízás során felhasznált információk

Az értékelési elemzésünk során az alábbi, - a Megbízó által - rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokra támaszkodtunk:

- 2018. december 31-re vonatkozó, auditált pénzügyi beszámoló, főkönyvi kivonat és üzleti jelentések,
- 2019. május 31-re vonatkozó főkönyv kivonat,
- A Társaság menedzsmentje („Menedzsment”) által elfogadott, a 2019-2022-es időszakra vonatkozó üzleti terv („Üzleti Terv”) – 3. számú melléklet.
- Aláírt JG és MB Kölcsönszerződés (4. és 5. számú mellékletek).

A fentiekben túlmenően szóbeli egyeztetést folytattunk a Menedzsmenttel az Üzleti Tervről. A számunkra átadott információkat nem vizsgáltuk, vagy ellenőriztük, ennek megfelelően azokra vonatkozóan sem véleményt, sem egyéb más garanciát nem adunk.

Értékdefiníció

Összhangban a 2013. évi V. törvény rendelkezéseivel a követelés apportot piaci értéken szükséges véghez vinni. A piaci érték fogalma a következő módon határozható meg:

„az az ár, amelyen az adott eszköz egy saját elhatározása alapján vásárlási szándékkal rendelkező vevő, valamint egy saját elhatározása alapján eladási szándékkal rendelkező eladó között gazdát cserél, feltéve, hogy sem a vevő, sem az eladó nem áll külső kényszer alatt, illetve mind a vevő, mind pedig az eladó minden vonatkozó ismeret birtokában van”.

Fontos továbbá kiemelni, hogy egy esetleges tranzakció során a ténylegesen fizetett ár eltérhet a valós piaci értéktől olyan tényezők miatt, mint a felek motivációja, információi, tárgyalási pozíciója, az ügylet struktúrája (pl. finanszírozási struktúra, az ellenőrzés átadása, stb.) vagy más, az ügyletre jellemző tényezők miatt, és ezen eltérés jelentős lehet.

Az általunk alkalmazott érték megközelítés a Követelés vételárának készpénzben, vagy más készpénz helyettesítő eszközben történő megfizetését feltételezi.

Vezetői összefoglaló (2/3)

Értékelési Dátum

A Követelés piaci érték elemzését 2019. június 27-i fordulónapra vonatkozóan készítettük el.

Alkalmazott értékelési megközelítés

Figyelembe véve, hogy a Követelés mögött semmilyen ingó vagy ingatlan fedezet nem áll, ezért egy hiptotetikus, független befektető nem fizetne többet a Követelésért, mint az adós, azaz a SET által a működése során a jövőben realizálandó szabad pénzáramlásainak jelenértéke (azaz a SET cégértéke) és a követelés könyv szerinti értéke közül az alacsonyabb érték.

A Követelés értéke az alábbi képlettel írható le:

$$\text{MIN (Követelés névérték; SET cégérték)}$$

Munkánk során elvégzett feladatok

Munkánk során az alábbi lépéseket végeztük el:

- A Társaság historikus pénzügyi adatainak elemzése;
- A Menedzsment által elfogadott üzleti tervben foglalt feltételezések megértése;
- Az üzleti terv alapján a Társaság jövőben várható szabad pénzáramlásainak meghatározása;
- Elvégezzük a Társaságtól elvárt piaci hozam mértékének (diszkont ráta) elemzését;
- A fentiek alapján megbecsüljük a Társaság pénzáramlásainak jelenértékét („Cégérték”);
- Értékelési konklúzió a Cégérték és Követelés könyv szerinti értéke alapján.

Munkánk eredménye

Figyelembe véve a fentieket, valamint az értékelési megközelítésünket a Követelés piaci értéke, 2019. június 27-i fordulónapra vonatkozóan:

$$\text{MIN (193.314.063 Ft; 5.081.000.000 Ft) = 193.314.063 Ft}$$

Vezetői összefoglaló (3/3)

Korlátozások

- A Jelentést és annak tervezetét, az azokban szereplő érték konklúziót kizárólag az SET a saját belső döntéshozatali célra használhatja fel. A Jelentés az itt megjelöltekén kívül semmilyen más célra nem használható fel.
- A Jelentés nem minősül megfelelőségi véleménynek (fairness opinion) vagy befektetési tanácsnak, és nem is értelmezhető ilyenként.
- A következtetéseink nem helyettesítenek részletes átvilágítást, ennek megfelelően hitelezési intézetek, vagy bármely más harmadik fél a saját maguk által elvégzett átvilágításra kell hagyatkozzanak bármilyen esetleges tranzakció tekintetében.
- Az előbbieken túl a Jelentés elkészítését követően történhetnek események, amelyekkel kapcsolatban a Crpytic nem nyilvánít véleményt és nem vállal felelősséget arra nézve, hogy ezen események hogyan befolyásolhatják az értékelési elemzést.
- A számunkra átadott információkat nem vizsgáltuk, vagy ellenőriztük, ennek megfelelően azokra vonatkozóan sem véleményt, sem egyéb más garanciát nem adunk.

A jelen dokumentum és a benne foglalt valamennyi információ a Cryptic Consulting Kft.-től (továbbiakban: Cryptic) származik és célja, hogy bizonyos témakör(ök)ben általános információkkal szolgáljon, de nem vizsgálja az adott témakör(öke)t annak teljességében. A jelen dokumentumban megadott információk nem minősülnek számviteli, adóügyi, jogi, befektetési, tanácsadási illetve egyéb szakmai szolgáltatásnak. Ezek az információk nem képezhetik ügyfeleink üzleti döntéseinek kizárólagos alapját. Ügyfeleinket arra kérjük, hogy pénzügyeiket vagy üzletvitelüket befolyásoló bármely döntésük meghozatala, vagy a döntésnek megfelelő magatartás tanúsítása előtt kérjék képzett szakmai tanácsadóink véleményét.

Jelen anyagok és a bennük foglalt információk tájékoztató jellegűek és esetlegesen hibákat is tartalmaznak, amelyekért a Cryptic sem kifejezetten, sem hallgatólagosan nem vállal felelősséget, és amelyek nem minősülnek a Cryptic állásfoglalásának. Az előzőek érintése nélkül a Cryptic nem garantálja az anyagoknak és / vagy a bennük foglalt információknak a hibamentességét, továbbá a teljesítés vagy a minőség valamennyi egyedi kritériumának való megfelelést sem. A Cryptic nem felel a szolgáltatása piacképességére, vagy adott célra való alkalmassága, jogtisztasága, versenyképessége, biztonsága és pontossága vonatkozásában.

Ügyfelünk a jelen anyagot és a benne foglalt információkat a saját felelősségére használja, és teljes mértékben felelősséget vállal a jelen dokumentum és a benne foglalt információk használatából eredő következményekért, esetleges veszteségeikért. A Cryptic nem vonható felelősségre jelen dokumentum, vagy a benne foglalt információk felhasználásával kapcsolatosan felmerülő közvetlen, közvetett, járulékos, következményes, büntető jellegű vagy bármilyen egyéb kárért, valamint egyéb veszteségért sem, legyen az szerződéses, jogszabály szerinti vagy magánjogi (például gondatlanságból fakadó).

A Cryptic rögzíti, hogy az anyagok és az információk kizárólag a szerződésben meghatározott szervezetek számára készülnek és célokra alkalmasak. A Cryptic minden felelősséget kizár továbbá az Ügyfél által rendelkezésre bocsátott dokumentumokból, anyagokból, információkból és adatokból fakadó vagy azokkal összefüggő károk vonatkozásában. Minden itt nem szabályozott kérdésre a vonatkozó szerződés irányadó.

Ha a fenti rendelkezések bármelyike bármilyen okból nem érvényesíthető, a többi rendelkezés továbbra is hatályban marad és alkalmazandó.

© 2019 Cryptic Consulting Kft.