

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1.Raporun tarihi ve sayısı

08 Eylül 2020 - DEG-2020-19

1.2.Raporun Türü

Şirket Değeri Tespit Raporu

1.3.Değerlemeyi Yapan Şirketin Unvanı ve Adresi

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ("Yeditepe", "Kurumumuz" veya "Şirketimiz")

Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, Okul Sokak, No:1-E, D:16 Altunizade, Üsküdar, İstanbul

Tel: 0216 327 62 62

Faks: 0216 327 62 63

e-mail: bilgi@yeditepedenetim.com

1.4.Değerlemeyi Gerçekleştiren ve Değerlemeyi Gözden Geçirenlerin İsim / Unvan ve Sicil / Lisans Bilgileri

1.4.1. Değerlemeyi Gerçekleştirenler:

Adı, Soyadı, Unvanı, Sicil/lisans bilgileri:

Kenan Çılman, Denetçi Yardımcısı, 203990

Yılmaz Güney, Sorumlu Ortak Baş Denetçi, 801514

1.4.2.Değerlemeyi Gözden Geçirenler:

Adı, Soyadı, Unvanı, Sicil/lisans bilgileri:

Hasan Ersin, Denetçi, 801910

Zekeriya Çelik, Sorumlu Ortak Baş Denetçi, 800968

1.5.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Müşterinin Adresi

Trabzonspor Ticari Ürünler ve Turizm İşletmeciliği Ticaret Anonim Şirketi ("Trabzonspor Ticari" veya "Şirket")

Üniversite Mahallesi, Ahmet Suat Özyazıcı Caddesi, No:31/35, Mehmet Ali Yılmaz Tesisleri, Ortahisar, Trabzon, Türkiye

Tel, Faks: 0462 325 09 67 – 0462 328 09 73

e-mail: nmalkoc@trabzonspor.org.tr

Web: www.trabzonspor.org.tr

Trabzonspor Ticari, 2004 yılında kurulmuş olan bir şirkettir. Şirket, ülkemizin köklü futbol kulüplerinden Trabzonspor'un ticari ürünlerinin pazarlanması amacıyla kurulmuştur. Son yıllarda dünyada ve ülkemizde, tüm spor kulüpleri ve özellikle de futbol kulüpleri gelirlerini artırabilmek amacıyla taraftarlarına lisanslı ürünlerini pazarlama yoluna gitmektedirler. Trabzonspor Kulübü de bu amaçla kurulan Trabzonspor Ticari ile lisanslı ürünlerini taraftarlarına pazarlamak yoluyla gelir elde etmeyi hedeflemiştir.

Trabzonspor Ticari Ürünler ve Turizm İşletmeciliği Ticaret Anonim Şirketi ("Trabzonspor Ticari"), Trabzonspor Futbol İşletmeciliği Anonim Şirketi'nin ("Trabzonspor Futbol") bağlı ortaklığı durumundadır.

Trabzonspor Ticari, 2 Aralık 2004 tarihinde Trabzonspor Ticari Ürünler Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. Şirketin 2 Haziran 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında şirketin ünvanı “Trabzonspor Ticari Ürünler ve Turizm İşletmeciliği Ticaret Anonim Şirketi” olarak değiştirilmiştir.

Trabzonspor Ticari’nin adresi Ticaret Sicil Müdürlüğünde kayıtlı adresi Üniversite Mahallesi, Ahmet Suat Özyazıcı Caddesi, No:31/35, Mehmet Ali Yılmaz Tesisleri, Ortahisar, Trabzon’dur. Şirket Trabzon Ticaret Sicili Müdürlüğünde 14032 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Trabzonspor Ticari’nin faaliyet konusu Trabzonspor Futbol Kulübü’ne ait lisanslı ürünlerin pazarlanması, turizm acentesi işletmeciliği ve aktifinde kayıtlı bulunan spor tesislerinin Trabzonspor futbol takımına kiralanarak kira geliri elde edilmesidir.

Şirket’in başka bir faaliyeti bulunmamaktadır.

1.6.Değerlemeyi yapanın değerlemeye konu varlık ve müşteri ile olan ilişkisi

Yeditepe’nin, değerlemesi yapılan şirket **Trabzonspor Ticari** ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkisi bulunmamaktadır.

1.7.Değerleme tarihi

31 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiştir.

1.8.Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası

6 Ağustos 2020 tarihli sözleşme.

2. RAPOR ÖZETİ

2.1.Değerleme Çalışmasının Tarafları, Amacı, Konusu ve Dayanağı

Sözleşme imzalanan şirket: Trabzonspor Ticari Ürünler ve Turizm İşletmeciliği Ticaret Anonim Şirketi
Değerlemesi yapılan şirket: Trabzonspor Ticari Ürünler ve Turizm İşletmeciliği Ticaret Anonim Şirketi

Değerlemeyi Yapan Şirket: Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Bu raporun amacı, Trabzonspor Ticari’nin makul Pazar Değerinin belirlenmesinde Trabzonspor Ticari Yönetim Kurulu’na yardımcı olmaktır. Çalışmamız, belirli bir satış veya alım teklifinde bulunmaya değil, Yönetim Kurulunun karar vermesine yardımcı olacak bilgileri sağlamaya yöneliktir. Trabzonspor Ticari, Yeditepe’den, muhtemel bir hisse satışı durumunda kullanılmak üzere Trabzonspor Ticari’nin değerinin tespit edilmesini istemiştir.

Bu raporun konusu **Trabzonspor Futbol**’un bağlı ortaklığı olan Trabzonspor Ticari’nin pazar değerinin tespitinin yapılmasıdır.

Trabzonspor Ticari’nin pazar değerinin tespitinin yapılması amacıyla **Trabzonspor Ticari** ile 6 Ağustos 2020 tarihli “Finansal Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Sözleşme” yapılmıştır.

2.2.Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

Trabzonspor Ticari tarafından, Yeditepe’den Trabzonspor Ticari’nin Pazar Değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışması ile ilgili olarak **Trabzonspor Ticari** tarafından getirilmiş bir sınırlama yoktur.

2.3.Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğuna ilişkin Şirketimizin beyanı

Şirket değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hareket edilmiştir. Değerleme Uzmanı değerlendirme raporunu oluştururken tarafsızlık ilkesine bağlı kalmıştır. Raporun kapsamı hiçbir fayda şartına bağlanmamış ve önyargısız olarak hazırlanmıştır. Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

Bir şirketin hisselerinin Pazar Değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir etki (baskı) altında olmayan ve piyasa gerçeklerinden haberdar olan, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştirmeye esas değerdir. Bu raporun amacı, Trabzonspor Ticari'nin hisselerine sahip bulunan Trabzonspor Futbol tarafından yapılması muhtemel hisse satışına yönelik Trabzonspor Ticari'nin Pazar Değerinin tespit edilmesidir.

Pazar Değeri'nin tespiti ve raporlanması sürecinde Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII No: 35 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' hükümlerine uygun hareket edildiğini ve Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararında belirtilen şartları haiz olduğumuzu beyan ederiz. Yine değerlendirme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: III No: 62.1 "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"nin 3. maddesi çerçevesinde; Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları'na uyulduğunu beyan ederiz.

2.4.Değerleme raporunun kullanım, dağıtım veya yayınlanmasına ilişkin herhangi bir sakınca varsa buna ilişkin açıklama

Bu rapor, sadece yukarıda (2.1.) maddesinde belirtilen amaç ile ilgili olarak hazırlanmış olup başka bir amaç için kullanılamaz. Yeditepe'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde bu rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya Değerleme Uzmanlarının adları ya da mesleki nitelikleri referans olarak verilemez. Raporun başka şahıslar tarafından kullanılması durumunda Yeditepe hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

2.5.Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgiler dayanak olarak kullanıldıysa, söz konusu bilgilerin güvenilirliğine ilişkin değerlendirme

Değerleme raporumuzda üçüncü bir tarafça sağlanan bilgi olarak Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 19 Ağustos 2020 tarihli dört gayrimenkul ("Özel 2020-0792", "Özel 2020-0793", "Özel 2020-0794" ve "Özel 2020-0795" numaralı raporlar) değerlendirme raporu kullanılmıştır.

Değerleme raporlarında Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir Yaklaşımı ise kullanılmamıştır. Genel anlamda incelendiğinde dört raporda da Maliyet Yaklaşımı kullanılırken bazılarında Pazar Yaklaşımı yer almamıştır.

Kullanılan yaklaşımlar incelenmiş ve 4.1.3. maddesinde sebepleri detayları anlatılmış, bu raporlar ve elde edilen değerler tarafımızca makul bulunmuştur.

Raporları hazırlayan değerlendirme firmasının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme şirketleri arasında yer alması (<https://www.spk.gov.tr/SiteApps/Sirketiletisim/List/gds>) ve değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanlarının SPL tarafından verilmiş olan lisans belgelerine sahip olmaları ve yukarıda belirtildiği gibi uygulanan değerlendirme yöntemlerinin makul bulunması nedeniyle söz konusu raporun güvenilirliği yönünde kanaat oluşmuştur.

2.6.Değer esası, kullanılan yaklaşım ve yöntemler ile değerlemenin amacına uygunluğuna ilişkin Şirketimizin beyanı

Trabzonspor Ticari'nin değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı (Toplama Yöntemi) ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi) kullanılmıştır.

Trabzonspor Ticari için yapılan değerlendirme çalışmasında Trabzonspor Ticari'nin faaliyet halinde olması nedeniyle iki yöntem kullanılmıştır.

Değerleme işlemi, elde ettiğimiz finansal ve diğer bilgilerin gözden geçirilip, yönetimin beklentileriyle ilgili düşüncelerinin ve değerlendirme tarihi itibarıyla hâkim olan ekonomik ve finansal şartların analizinden oluşmaktadır. Değerleme çalışmalarımızın dayanağını oluşturan ve raporda sunulan nakit akış projeksiyonlarının gerçekleştirilirliği yine raporda açıklanan varsayımların gerçekleşmesine bağlıdır.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlemenin amacına uygun olduğunu beyan ederiz.

2.7.Değerleme sonucu bulunan değere ulaşılması sırasında kullanılan yöntemler, bu yöntemlerin sonuçları ve değerlendirme sonucu bulunurken birden fazla yöntemin kullanılması durumunda bunlara ilişkin ağırlıklandırma oranlarını gösteren tablo

Trabzonspor Ticari için yapılan değerlendirme çalışmasında iki yöntem kullanılmıştır. Trabzonspor Ticari'nin değerlemesinde Toplama Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi kullanılmıştır.

Her iki yöntem ile elde edilen değerler ve ağırlıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yöntem	Hesaplanan PD	Ağırlık	Ağırlıklı PD
İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi	156.189.394	100%	156.189.394
Toplama Yöntemi	81.533.684	0%	0
PAZAR DEĞERİ			156.189.394

2.8.Kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğuna ilişkin beyan

Trabzonspor Ticari'nin Pazar Değerinin tespiti sırasında tarafımıza sunulan, tarafımızca hazırlanan verilerin adil, güvenilir ve makul olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Varlığa ilişkin teknik, hukuki ve mali tanıtıcı bilgiler

Trabzonspor Ticari, 2 Aralık 2004 tarihinde Trabzon'da kurulmuş olup kuruluş amacı Trabzonspor Futbol Kulübüne ait lisanslı ürünlerin pazarlanması, Trabzonspor Kulübüne ve taraftarlara otel, uçak bileti vb. rezervasyon hizmetlerinin verilmesi ve Şirket adına bulunan Mehmet Ali Yılmaz Spor Tesislerinin işletilmesidir. Trabzon Ticaret ve Sanayi Odası kayıtlarında şirketin faaliyet konusu "*Belirli bir mala tahsis edilmiş mağazalarda diğer spor malzemelerinin perakende ticareti (paraşütler, rotoşütler, cankurtaran yelekleri, cankurtaran simitleri, spor amaçlı ip ve urganlar, binicilik kamçıları, kayak ve patenler vb.)*" olarak yer almaktadır.

Trabzonspor Futbol, Trabzonspor Ticari'ye kuruluştan itibaren %100 oranında iştirak etmektedir. Trabzonspor Ticari'nin 31 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir: