

**TRABZONSPOR SPORTİF YATIRIM
VE FUTBOL İŞL. TİC. A.Ş.**

*28.02.2019 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
TRABZONSPOR LİSANS KİRALAMA
SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKLARIN
DEĞERLEME RAPORU*



Giriş

Sayın Yetkili,

28 Şubat 2019 tarihli **Trabzonspor Lisans Kiralama Sözleşmesine Dayalı Hakların Değerleme Raporu**'nu bilgilerinize sunmaktan mutluluk duyarız.

Ekteki "Değerleme Raporu", Trabzonspor Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş.'nin denetimden geçmiş finansal tablolarından faydalanılarak, Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak sadece *Trabzonspor Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş. (Şirket)* için hazırlanmıştır. Aksi belirtilmediği sürece HLB Saygın Bağımsız Denetim A.Ş., raporun ve/veya yazışmaların *Trabzonspor Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş.* dışında üçüncü şahıs ve kurumlar tarafından kullanımından doğabilecek hiçbir sorumluluğu kabul etmemektedir. Ayrıca raporumuz yazılı iznimiz olmadan yasal kurumlar ve düzenleyici otoritelerin dışındaki üçüncü şahıslara dağıtılamaz ve/veya başka amaçlarla kullanılamaz. Bu hususta HLB Saygın Bağımsız Denetim A.Ş. onay verse dahi, raporun muhatabı her zaman **Trabzonspor Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş.** olarak kalacaktır.

Raporumuz, Şirket yönetiminin ve ilgili personelin vermiş olduğu bilgiler doğrultusunda hazırlanmıştır. Kullanılan bilgiler, varsayımlar ve projeksiyonlar tarafımızca sorgulanarak ve gerektiği takdirde Şirket yönetimi ile mütalaa edilerek çalışmamızda yer almıştır. Bunun yanı sıra Şirket yönetimi tarafından hazırlanan projeksiyonların gerçekleşebilir olması hususunda herhangi bir görüş verilmemektedir.

Bir şirketin değerinin belirlenmesini etkileyen en önemli faktörler hisse sahiplerinin ve potansiyel alıcıların geleceğe yönelik zaman içindeki beklentileridir. Tespit edilen değerler zaman içinde belli bir noktada belirlenen koşullara ve değişimlere dayanır ve bu değerler ileride farklılık gösterebilir.

Talebiniz üzerine; 28.02.2019 tarihi itibarıyla, Şirket aktifindeki maddi olmayan duran varlıklar altında kayıtlı bulunan 24.05.2011 tarihinde Trabzonspor Futbol İşletmeciliği A.Ş. ile Şirket arasında imzalanmış olan sözleşmeden kaynaklanan hakların değerlerinin uluslararası değerlendirme standartlarına göre belirlenmesine ilişkin raporumuzu hazırlamış bulunmaktayız. Çalışmamız belirli bir satış veya alım önerisinde bulunmaya değil, yalnızca karar almada yardımcı olacak bilgileri sağlamaya yöneliktir.

Talimatlarınız doğrultusunda Değerleme Raporu hazırlanırken, çalışmalarımız aşağıda açıklanmış olan "İndirgenmiş nakit akışları" yöntemine dayanmaktadır.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi, bir varlığın değerinin tespitinde kullanılan gelir yaklaşımı olarak ekonomik beklenti prensibi ile yaklaşılmasıdır. Bunu yapmak için, varlığın yasal veya kullanım hakkı sahiplerinin söz konusu varlık üzerinden gelecekte bekledikleri getiriler tahmin edilir. Bu getiri daha sonra onların zamanında ve tam olarak aldıkları risk ile karşılaştırılır.





HLB SAYGIN
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



Varlığın gelecek beklentilerini varlık üzerinde kullanım hakkı bulunan şirket yönetimi oluştururken analist olarak söz konusu beklentilerin genel ekonomik beklentiler, şirketin geçmiş mali verileri ve iş modelinin kendi içerisindeki uyumu kontrol edilir.

Buna karşın, devredilecek, diğer paydaş ya da 3. kişilere satılacak varlık veya kullanım hakkı nihai değerinin tespitinde mutlaka istekli alıcı ve istekli satıcı arasında bir müzakere ve pazarlık olacaktır.

Trabzonspor Lisans Kiralama Sözleşmesine Dayalı Hakların Değerleme Raporu, "genel varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar" ekine bağlıdır.

Ek olarak, Değerleme Raporu okunurken aşağıdaki hususlara dikkate edilmesi gerekir:

HLB Saygın Bağımsız Denetim A.Ş. bu raporla ilgili sadece şirket yönetime karşı sorumludur. Yönetimin bu raporu paylaştığı diğer kişilere karşı herhangi bir sorumluluğu yoktur.

Değerleme Uzmanı olarak,

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanı'nın bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanı'nın, değerlendirme konusunu oluşturan şirketle herhangi bir ilgisinin olmadığını,
- Değerleme Uzmanı'nın ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme Uzmanı'nın mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanı'nın, değerlemesi yapılan şirketin türü ve faaliyetleri konusunda daha önceden deneyimi olduğunu beyan ederiz.

Değerin tespiti ve raporlanması sürecinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerine uygun hareket edilmiştir. Şirketimiz 17.07.2003 tarih ve 37/875 sayılı kararda yer verilen niteliklere sahiptir ve ilgili tebliğdeki şartlara haizdir.

Değerleme, Trabzonspor Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş.'nin 30.11.2018 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait denetimden geçmiş ara dönem finansal tabloları esas alınarak yapılmış olup, aynı döneme ilişkin tarafımızdan değerlendirme raporu dışında başkaca bir danışmanlık ve denetim hizmeti verilmemiştir.

Saygılarımızla,

05 Nisan 2019

HLB Saygın Bağımsız Denetim A.Ş.
(A member of **HLB International**)



Ş. Yılmaz



HLB SAYGIN
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



Sonuç

28.02.2019 tarihi itibariyle lisans kiralama sözleşmesine dayalı hakların üzerinden elde edilen indirgenmiş nakit akımları değeri ise **798.343.897 TL – 883.683.037 TL** (132.489.818 € - 146.652.345 €) aralığında belirlenmiştir.

Ayrıca, Trabzonspor lisans hakkının mevcut sözleşmenin sona erme tarihi olan 31.05.2035 tarihinden itibaren; **10 yıl** süreyle yeniden kiralama değeri **40.121.081 €**, **15 yıl** süreyle yeniden kiralama değeri ise **52.178.753 €** aralığında hesaplanmış, olası yeniden kiralama için sözleşme değerinin belirlenmesinde söz konusu fiyat aralıklarının dikkate alınması tarafımızca makul olduğu görüşüne varılmıştır. (EK.3)

