

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ŞİRKET DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016/SPK-03

A member of

mgiworldwide

Bağımsız Dış Denetim – Kurumsal Finans

www.mgi.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ ve SONUC

6 Ocak 2016 tarihli sözleşme ile **Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.**'nin ("**Zincir Gayrimenkul**", "**Müşteri**" veya "**Şirket**") Pazar Değeri'ni tespit etmek üzere görevlendirilmiş bulunmaktayız.

Değerleme çalışması Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri VIII, No:45 Sayılı "*Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ*" hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede öncelikle değerleme çalışması sırasında bilgi alınabilecek ve veri hazırlayacak işletme personeli belirlenmiş ve bunlar arasında koordinasyon sağlanmıştır. Değerleme çalışması sırasında uygulanacak değerleme yöntemleri belirlenmiş ve değerleme faaliyetini yürütecek denetim uzmanlarının ekip içinde iş bölümü ve koordinasyonu sağlanarak çalışmalar bu yönde yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında her yöntem göz önüne alınarak, değerlemenin kalitesi için en uygun yöntem ve/veya yöntemler tespit edilmiştir.

Değerleme çalışması ve Değerleme Raporu (Rapor) ile ilgili olarak aşağıdaki hususları Rapor kullanıcılarına beyan ve taahhüt etmekteyiz.

- Sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde Rapor'da sunulan bulguların doğru olduğu kanaatindeyiz.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- MGI Bağımsız Denetim A.Ş. ve değerleme çalışmasında görev alan personelinin değerleme konusunu oluşturan Şirket'le herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme ücreti hiç bir şekilde Raporun sonuçları veya herhangi bir bölümüne bağlı olarak belirlenmemiştir.
- Değerle çalışması ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme çalışmasında görev alan tüm personel gerekli, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- MGI Bağımsız Denetim A.Ş. ve değerleme çalışmasında görev alan personel Değerleme konusu Şirket'in türü konusunda daha önceden deneyim sahibidir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu değerleme raporu Zincir Gayrimenkul Yönetimi'nin bizlere temin ettiği bilgiler doğrultusunda ve halka açık bilgiler göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır. Çalışmanın bulguları ve varılan sonuçlar bu raporun ilerleyen sayfalarında detaylı olarak yer almaktadır. Çalışma sırasında, Zincir Gayrimenkul'e ait geçmiş dönem finansal tablolar esas alınmış, çalışma kapsamında tarafımıza sağlanmış mali tablolar ve diğer finansal bilgiler tarafımızca ayrıca denetime tabi tutulmamıştır. Dolayısıyla, tarafımıza sunulan geçmiş döneme ait mali tablolar ve finansal veriler üzerinde herhangi bir fikir ya da teminat beyan etmemekteyiz.

Değerleme Çalışması Pazar Değeri Esasına göre yapılmıştır. Zincir Gayrimenkul'ün Pazar Değerini Tespit etmek amacıyla ileriki bölümlerde anlatıldığı üzere çeşitli yöntemlere göre değer hesaplaması yapılmış olup hesaplanmış şirket değerlerine ilişkin özet tablo aşağıdadır:

Hesaplama Yöntemi	Hesaplanan Değer
Özvarlık Defter Değeri	30.891
İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi	2.406.588

İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi, ileriye dönük bazı beklenti ve varsayımların gerçekleşmesi konusunda bazı riskler içermekle birlikte, görüşümüze göre yukarıdaki yöntemler arasında Şirket'in değerini en iyi yansıttığını düşündüğümüz değer **İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemine göre ulaşılan 2.406.588 TL'lik değerdir.** İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği karlılığa ilişkin beklentileri içermekte olması sebebiyle tercih edilmiştir. Özvarlık Defter Değerine göre hesaplanan değer ise Şirket'in gayrimenkul projelerinin değerlerini içermemekte olması sebebiyle Şirket'in gerçek değerini yansıtmaktan uzaktır.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Polaris Plaza Ahi Evran Caddesi No:21 K:5
34398 Maslak-İstanbul
Tic. Sic. No: 458551

ÖZCAN AKSU
Sorumlu Ortak Başdenetçi
İstanbul, 29 Şubat 2016