

Deks Yatırım Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 itibariyle Şirket Değeri Tespit
Raporu

Deks Yatırım Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

Deks Yatırım Anonim Şirketi'nin (Şirket) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket değerinin tespitine ilişkin raporunuzu hazırlamış bulunmaktayız. Bu raporun amacı, Şirket makul piyasa değerinin belirlenmesinde Yönetim Kurulunuza yardımcı olmaktır. Çalışmamız, belirli bir satış veya alım teklifinde bulunmaya değil, karar vermenize yardımcı olacak bilgileri sağlamaya yöneliktir.

Şirket Değerlemesi'nde, Uluslararası Denetim Standartları (UDES) ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDİ) çerçevesinde Davranış Kuralları'nın Ahlaki İlkeler, Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine uygun 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.

Değerleme çalışmalarımız genel kabul görmüş denetleme ilke, esas ve standartlarına göre bir denetimi veya inceleme çalışmasını içermemektedir. Değerleme danışmanlık çalışması, Şirket yönetimi tarafından sağlanan 31 Aralık 2017, 30 Haziran 2019, 31 Aralık 2018 ve 30 Haziran 2019 tarihli yasal ve denetlenmemiş mali tablolar ve Şirket'e ilişkin iş planının incelenmesi, değerlendirme tarihinde mevcut olan ekonomik ve piyasa şartlarının değerlendirilmesi, Şirket'in mevcut performansının ve gelecekle ilgili beklentilerinin analiz edilmesi ve tartışılması ile sınırlıdır.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre bir şirketin hisselerinin piyasa 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, muhtemel bir hisse alışı veya satışı halinde, taraflar arasındaki görüşmelere temel teşkil edebilecek bir değer belirlenmesine dayanak teşkil etmektir. Ancak bir şirketin değerinin, en son istekli bir alıcı ve satıcı ile tarafımızdan hesaba katılmayan diğer etkenlerin ayrı ayrı ve/veya birlikte dikkate alınarak belirleneceği de açıktır.

Değerin 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.

Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlendirme yapılan şirketin türü ve faaliyeti konusunda daha önceden deneyimi vardır. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır. Şirketimizin değerlendirme çalışmasını talep eden şirket ile veya değerlendirme yapılan şirket ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkisi bulunmayıp, aynı dönemde denetim hizmeti verilmemiştir.

Şirket tarafından hazırlanan projeksiyonlara ilişkin varsayımlar, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.

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 akım projeksiyonlarının gerçekleştirilme durumu yine raporda açıklanan varsayımların gerçekleşmesine bağlıdır.

Şirket'in değerlendirme çalışmasında öncelikle faaliyette olan bağlı ortaklığı OSWE Real Estate GmbH'nin değerlemesi yapılmıştır. OSWE Real Estate GmbH'nin değerlemesinde İndirgenmiş Nakit Akımları Metodu, Piyasa Çarpanları Metodu ve Net Aktif Değer Metodu kullanılmıştır. Daha sonra DEKS Yatırım A.Ş. için net aktif değer yöntemi kullanılmış ve bağlı ortaklığı olan OSWE Real Estate GmbH'nin değeri, net aktif değerde dikkate alınmıştır.

Deks Yatırım Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2019 itibarıyla piyasa değeri, raporun ilgili bölümlerinde açıklanan varsayım ve sınırlamaların çerçevesinde **78.996.818 EURO (520.770.722 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Raporumuzun amaçlanan kapsamı dışında kullanılması yanıltıcı sonuçlar doğurabilir. Bu tür sonuçlardan Şirketimiz veya çalışanları hiçbir şart ve şekilde sorumlu tutulamaz.

Bu rapor, sadece yukarıda birinci paragrafta belirtilen amaç ile ilgili olarak bilginiz için hazırlanmış olup başka bir amaç için kullanılamaz. Yeditepe Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde bu rapor tamamen veya kısmen yayınlanamaz, 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 Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Bu rapor, belirtilen "Genel Varsayımlar ve Sınırlamalar"a tabidir.

Saygılarımızla,

**YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

F. Kerim Gökay Cad. Okul Sok. No:1
Altunizade Sitesi E Blok Q:16 Üsküdar / İstanbul
Tel (0216) 327 62 62 Faks (0216) 327 62 63
Üsküdar V.D. No: 022 2817
Ticaret Sicil No: 609033

Yılmaz GÜNEY

Sorumlu Ortak Başdenetçi, YMM

26 Eylül 2019, İstanbul, Türkiye