



Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
An Independent Member of the INNA Group



EREM İNŞAAT BOYA TURİZM YATIRIMLARI TİCARET A.Ş.

YÖNETİM KURULU'NA,

Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin (Şirket veya Erem İnşaat) 24.06.2013 tarihi itibari ile makul piyasa değerinin tespit edilmesine yönelik olarak hazırlamış olduğumuz Değerleme Raporu'nu (Rapor) sunmaktan mutluluk duymaktayız. Düzenlenen bu raporun amacı Şirket'in makul piyasa değerinin belirlenmesinde Yönetim Kurulu'nuzaya yardımcı olmaktır.

Uluslararası Değerleme Standardı 1'e göre Piyasa Değeri "herhangi bir etki altında olmaksızın ve gerek duyulan tüm bilgilerin ışığında hareket eden, istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında bir işin el değiştireceği değerdir". Bu raporun amacı; olası bir hisse alışverişi veya satışı durumunda taraflar arasındaki görüşmelere temel teşkil edebilecek bir değerin belirlenmesidir.

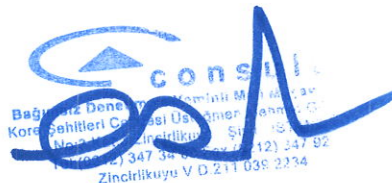
Bu raporda beyan edilen olgu ve verilerin doğru olmadığına inanmamıza neden olacak hiçbir durum dikkatimizi çekmemiştir. Söz konusu bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır.

Çalışmanın Amacı

Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin 24.06.2013 tarihi itibariyle makul piyasa değerinin tespit edilmesine yönelik Değerleme Raporunu hazırlamış bulunmaktayız.

Değerleme çalışması Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. tarafından sağlanan finansal ve operasyonel bilgiler ile şirket yönetimi tarafından hazırlanan 31.12.2012 mali tablolarına dayandırılmıştır.

Değerleme çalışmasında Net Aktif Değer yöntemi uygulanmıştır. Şirket değerleme çalışmalarında genellikle uygulanan yöntemlerden biri indirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi bu çalışmada uygulanmamıştır. Çünkü bu yöntem faaliyetine devam eden şirketlerde sağlıklı sonuçlar vermektedir. Erem İnşaat'ta herhangi bir faaliyet olmamasından dolayı bu yöntem uygulanmamış toplam şirket değeri Net Aktif Değer yöntemine göre tespit edilmiştir.



Değerleme işlemi belirli varsayımlar dahilinde yapılmış olup yapılan hesaplamaların vergi ile hiçbir ilgisi bulunmamaktadır.

Bu rapor; sadece Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin makul piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış olup başka bir amaç için kullanılması uygun değildir. Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. dışında üçüncü şahıslara karşı bir sorumluluk kabul etmemektedir.

Genel Varsayımlar

1. Bu raporda beyan edilen olgu ve temel verilerin doğru olmadığına inanmamıza neden olacak hiçbir durum dikkatimizi çekmemiştir.
2. Hazırlanan rapor Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından sağlanabilecek denetim, vergi veya danışmanlık ile ilgili hizmetleri içermediği için vergisel anlamda bir sorumluluk içermemektedir.
3. Şirket yönetiminin sorumluluğunda olan herhangi bir finansal karar veya vergi raporlama kararı için sorumluluk kabul edilmemektedir.
4. Değerleme raporu sadece; çalışmanın amacı bölümünde belirtildiği şekli ile sadece belirtilen amaç için hazırlanmıştır başka bir amaç için kullanılmaz. Bu rapor veya raporun herhangi bölümü kopyalanamaz; Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.'nin önceden yazılı izni olmadan dağıtılamaz.
5. Raporda belirlenen piyasa değerine ilişkin tespitler söz konusu varlıkların değerlendirme tarihi dışındaki bir tarihteki değerlerini temsil etme amacını taşımamaktadır. Piyasa koşullarındaki değişiklikler, raporda belirlenen değer değişmesine neden olabilir. Bu durumun söz konusu olması halinde Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. sorumluluk kabul etmemektedir.

6. Değerleme çalışması esnasında söz konusu şirket ve varlıklarının yapısı ve faaliyeti ile ilgili yazılı bilgi, sözlü bilgi ve/veya elektronik veriler tarafımıza sağlanmıştır.

Kullanılan Yöntem

Bu çalışmada Şirket'in sağladığı bilgi ve belgelerden faydalanılmıştır. Şirket hisselerinin birim değerinin tespitinde; şirketin Net Aktif Değeri esas alınarak, toplam şirket değeri hesaplanmıştır.

1. Net Aktif Değer Tespiti

Net Aktif Değerin tespit edilmesinde;

Şirketin toplam aktif tutarından, yükümlülükleri düşülerek Net Aktif Değer tespit edilmektedir. Aktif toplamın hesaplanmasında; aktifte düzeltme gerektiren kalemlerde (maddi duran varlıklar) yeniden değerlendirme çalışması yapılarak ya da mevcut bir gayrimenkul değerlendirme raporu varsa bu raporda yer alan güncel pazar değerlerinden yararlanılarak net aktif değer tespit edilmektedir.



Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Kara Şehitleri Caddesi Üstesokak Kat: 3
No:3 Kat:3 Zincirlikuyu Mahallesi Beşiktaş/İstanbul
Tel:(0212) 347 34 00 Faks:(0212) 347 34 01
Zincirlikuyu V.D. No: 100/100

ŞİRKETLE İLGİLİ BİLGİLER

Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. şirketinin merkezi İstanbul'dadır ve Aydınlı Mahallesi, Boya ve Vernik Organize Sanayi Sitesi, Batı Caddesi, 5. Sokak No:1 Tuzla / İSTANBUL adresi ile mukimdir.

Erem İnşaat 30.06.1980 tarihinde Fermenciler cad. Kardeşim sok. No:50/2 Karaköy/İSTANBUL adresinde kurulmuştur.

Şirketin faaliyet konusu; her çeşit mesken,işyeri,siteler,depolar,fabrikalar turistik tesislerini inşa etmek, itirmek proje hizmetleri vermek taşeronluk hizmetleri yapmak ve yaptırmaktır.

Şirkette günümüz itibariyle herhangi bir üretim mevcut değildir. Son beş yıldır üretim faaliyeti bulunmamaktadır.

Şirketin herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.


Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Kore İşleri Çarşısı No:3 Kat:Zincirlikuyu Mahallesi Çarşısı
No:3 Kat:Zincirlikuyu Mahallesi Çarşısı
Zincirlikuyu v B 2 Kat:3

EREM İNŞ. BOYA TURİZM YAT.TİC.A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

<u>PAY SAHİBİNİN ADI SOYADI/UNVANI,</u>	<u>SERMAYESİ</u>
<u>UYRUĞU VE İKAMETGAH ADRESİ</u>	<u>MİKTARI TL</u>
BAHAR YENER-FRANKENWEG 30 59494 SOEST ALMANYA	1,00
İBRAHİM ÇAĞLAYAN - ESKİ LARA CAD. YALIM REST.KAR.ERCİVAN 1 AP.ANTALYA	1,00
MEHMET İLHAN ATATÜRK BULVARI NO 70 AYDIN	1,00
İRFAN ÇOYGUN DEMİRYOLU CD.DEBRELİ SK.NO 10 BURSA	1,00
ALAETTİN EREM LEVAZIM SİT.ADAKENT FB.1 BL.İSTANBUL	300,00
AYŞE LALEHAN EREM TOKCAN AKATLAR MH.PARKMAYA S.YAS.SK.B.20 BL.K.5 D.15 LEVENT İSTANBUL	4500,00
FATMA FERZAN ESCOBEDO AKATLAR MH.PARKMAYA S.YAS.SK.B.20 BL.K.5 D.15 LEVENT İSTANBUL	4500,00
İHSAN EREM AKATLAR MH.PARKMAYA S.YAS.SK.B.20 BL.K.5 D.15 LEVENT İSTANBUL	6000,00
İLHAN EREM AKATLAR MH.PARKMAYA S.YAS.SK.B.20 BL.K.5 D.15 LEVENT İSTANBUL	592184,00
MUSTAFA EREM ZEYTİNOĞLU SK.NİLÜFER AP.K.8/57 İSTANBUL	40,00
ORHAN EREM LEVAZIM ST.ADAKENT ND.BL. D.15 İST.	3900,00
TOPRAKÇIOĞLU HOLDİNG AŞ SANİYE ERMUTLU SK.ŞAŞMAZ PL.NO 4 K.9 İSTANBUL	3,00
HAKAN OLGUN GÜRÇEŞME CAD.NO 11-13 İZMİR	4,00
MUSTAFA OLGUN GÜRÇEŞME CAD.NO 11-13 İZMİR	4,00

NAZAN ELÇİN
G.O.PAŞA BULV.NO 87/B İZMİR

1,00

HALİL YASSI
İSTİKLAL CAD.NO 48 MANİSA

1,00


İHSAN SERT-FASİH KAYABALI
CAD..YAPI KREDİ AP.43 MERSİN

1,00

UZERTAŞ BOYA SAN.VE TİC.A.Ş.
AYDINLI MH.BOYA VERNİK OSB TUZLA

1588558,00

2200000,00


Gönül İnşaat
Bağımsız Değerlendirme ve Yeminli Denetim Kuruluşu
Kore Şişli Cad. No: 10 Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 273470 / Mers: 08100012734700000000
Zincirlikuyu V.12 Kat: 1036 2204

NET AKTİF DEĞER ÇALIŞMASI

Net aktif değer çalışmasında aktifte değer düzeltimi maddi duran varlık kalemlerinde gerçekleştirilmiştir. Hesaplamaların yapılmasında Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. için 31.12.2012 tarihli mali tablolardaki rakamlar dikkate alınmıştır.


Değerleme çalışmasında net aktif değerün günümüz ekonomik koşulları dikkate alınarak hesaplanmasında, maddi duran varlıklara ilişkin gayrimenkul değerleme raporunda yer alan verilerden faydalanılmıştır. Şirket aktifine kayıtlı olan binaların gerçek değerinin tespit edilmesinde gayrimenkul değerleme raporunda yer alan rakamlar esas alınmıştır.

Bilançoda yer alan maddi duran varlık tutarı ile gayrimenkul değerleme raporunda hesaplanan mevcut güncel değeri rakamı arasındaki fark hesaplanarak bulunan değer aktif toplama dahil edilmiştir. Böylelikle şirketteki mevcut duran varlıklar güncel değerleri ile bilanço da yer almıştır.

Bulunan yeni ve güncel aktif toplamından, kısa ve uzun vadeli borçlar düşülerek şirketin net aktif değeri hesaplanmıştır.

Hesaplamalar sonucunda şirketin net aktif değeri 5.005.946,64 TL olarak hesaplanmıştır.

Hesaplamaya ilişkin ayrıntılar aşağıda yer almaktadır:


Bağcıbaşı, Dönüşüm ve Teminat Yatırımları
Koruyucu ve Değerleme İşleri
Tel: (0212) 347 34 00 Fax: (0212) 347 34 01
Zincirlikuyu V.D.211 Kat: 2015

A. 31.12.2012 Tarihli Bilançoda Aktif Toplam	2.916.548,62 TL
B. Fark (MDV'a ilişkin)	3.448.178,56 TL (*)
C. Yeni Aktif Toplam (A + B)	6.364.727,18 TL
D. Kısa Vadeli Borçlar	1.186.371,61 TL
E. Uzun Vadeli Borçlar i. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	172.408,93 TL (**)
F. Net Aktif Değer (C – (D + E))	5.005.946,64 TL

(*) 31.12.2012 Tarihli Bilançoda Binalar Hesabının Bakiyesi 2.764.821,44 TL

Gayrimenkul Değerleme Raporunda Binanın Değeri 6.213.000,00 TL

Fark 3.448.178,56 TL

(**) Gayrimenkulün defter değeri ile güncel değeri arasındaki farktan dolayı ileride oluşacak vergi yükümlülüğü ertelenmiş vergi yükümlülüğü gayrimenkul satış kazancı istisnasından yola çıkılarak % 5 oranında dikkate alınmıştır.


Bağışlar, İnceleme, Maliye, Kurumlar A.Ş.
Kore Şirketleri Çarşı, Üstadağ, İstanbul
No: 10, Çarşı, Üstadağ, İstanbul
Tel: (0212) 347 34 00 Fax: (0212) 347 34 00
Zincirlikuyu V.B. 2/1 023 6214

SONUÇ

Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin toplam şirket değeri hesaplanmıştır.

Değerleme çalışmasında Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin şirket değerinin tespit edilmesinde; finansal tablolar ve diğer tespitler değerlendirilerek hesaplamalar yapılmıştır.

Şirketin toplam aktiflerinden yükümlülükleri düşüldükten sonra kalan net aktif değeri esas alınarak, toplam şirket değeri hesaplanmıştır. Net aktif değerinin tespit edilmesinde maddi duran varlıkların güncel değerinin tespit edilmesinde gayrimenkul değerlendirme raporundaki verilerden yararlanılmıştır.

Tüm değerlendirme, değerlendirme ve hesaplamaların sonucunda; Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin toplam şirket değeri, yaklaşık **5.005.946,64 TL** olarak hesaplanmıştır.

Saygılarımla

YMM Prof.Dr. Hasan Emre BURÇKİN

Consulta Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

