HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

01.01.2022-30.09.2022

Sermaye Piyasası Kanunu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.

04.11.2022

1. RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 maddesi uyarınca, Denetimden Sorumlu Komite tarafından Şirket'in halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmedi ise nedeninin açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

2. FİYAT TESPİT RAPORUNDA YER ALAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAPLAMALAR

Şirket'in halka arz sürecinde Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan ve Şirketimizin internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yatırımcıların bilgisine sunulan 21.08.2020 tarihli fiyat tespit raporunda, Şirketimizin sermaye artırımı yolu ile halka arz edilen paylarının birim fiyat tespitinde, sektörün ve Şirketimizin spesifik özelliklerine uygun olarak seçilmiş ve dünyaca kabul görmüş iki temel yöntem kullanılmıştır:

1. Pazar Yaklaşımı : Çarpan Analizi
2. Gelir Yaklaşımı : İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Analizi

Çarpan Analizinde, yurt içi benzer şirketler olarak işlem hacmi yüksek BİST-100 şirketlerine bakıldığında Şirketimiz faaliyetleriyle uyumlu yeterli benzer şirket tespit edilememiştir. Bu doğrultuda, yurtiçi çarpan analizinde, Ana Pazar ve BİST-100'de işlem gören finansal hizmetler, holding, spor kulüpleri ve gayrimenkul sektörleri dışı şirketlerin 31.03.2020 verileri son 12 ay olarak dikkate alınmıştır. Ayrıca çarpan analizine yurt dışı seçilmiş benzer şirketlerin de 31.03.2020 verileri son 12 ay olarak dahil edilmiştir.

Çarpan analizinin tamamında Firma Değeri/Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kar (FD/FAVÖK) çarpanının medyanı dikkate alınmıştır.

İNA metodunda ise 5 yıllık gelir tablosu ve bilanço kalemleri Dinamik Isı yönetiminin beklentileri ile geçmiş veriler ışığında analiz edilerek 2020-2025 yılları için projekte edilmiştir.

3. DEĞERLEME SONUÇ TABLOSU

Şirketimizin değerlemesinde İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup, 81.886.186 TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. İlgili tarihte çıkarılmış sermayesi 16.000.000 TL olan Şirketimizin halka arz pay başına değeri **5,12 TL** olarak hesaplanmıştır. %31,22 halka arz iskontosu sonrasında ise özsermaye değeri 56.320.000 TL, pay başına değer ise **3,52 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka arz edilen nominal payların toplamı 8.700.000 TL'dir. Buna göre, halka arzın büyüklüğü 30.624.000 TL olup, halka açıklık oranı fiyat tespit raporu tarihinde %40,73 olarak hesaplanmıştır.

Buna ilaveten, halka arz edilen 8.700.000 TL nominal değerli payların %25' ine tekabül eden 2.175.000 TL nominal değerli paylar Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği kapsamında satışa hazır hale getirilmiş olup 01.12.2020-02.02.2021 tarihleri arasında tamamının satışı yapılmış ve Şirket sermayesi 26.875.000 TL'na ulaşmıştır.

DEĞERLEME SONUCU	**Ağırlık**	**Sonuç**
İNA analizine göre Özsermaye Değeri	50%	69.676.812
Pay Başına Değer		4,35
Çarpanlar analizine göre Özsermaye Değeri	50%	94.095.560
Pay Başına Değer		5,88
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	100%	81.886.186
Ağırlıklandırılmış Pay Başına Değer		5,12

Şirket Yönetim Kurulu'nun 17.05.2022 tarihli kararı çerçevesinde, Şirketin çıkarılmış sermayesi, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere 26.875.000 TL'den 79.818.750 TL'ye çıkarılmış olup, bu kapsamda Şirket esas sözleşmesi 05.08.2022 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir. Son durum itibariyle halka açıklık oranı %43,32'dir.

4. SONUÇ

Fiyat Tespit Raporu'nda 2022/09 dönemine ilişkin tahmin bulunmadığından, Fiyat Tespit Raporu'nda yer verilen yıllık tahminlerin mevsimsellik göz ardı edilerek 2022 yılı tahminlerinin 3/4'ü alınarak üçüncü çeyrek tahminlerine ulaşılmıştır. Bu kapsamda 2022 yılı üçüncü çeyrek tahmini ve gerçekleşen verileri şu şekildedir;

	2022/09 (TL) (Gerçekleşme)	**2022/09 (TL) Tahminler**	**Gerçekleşme Oranı**
Satışlar	146.475.435	68.280.788	215%
Brüt Kar	37.187.052	13.714.028	271%
FAVÖK*	32.226.552	9.570.604	337%
Faaliyet Karı**	26.959.236	8.273.699	326%

**FAVÖK= Brüt Kar –Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri –Genel Yönetim Giderleri+Amortisman ve İtfa Giderleri*

***Faaliyet Karı=Brüt Kar –Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri-Genel Yönetim Giderleri*

Fiyat Tespit Raporu'nda da belirtildiği üzere Şirketimizin ilettiği tahminler doğrultusunda oluşturulmuş projeksiyonlar ve 2022/09 gerçekleşmeleri karşılaştırıldığında. Şirketimizin 2022 yılı dokuz aylık performansının tahminlerin oldukça üzerinde gerçekleştiği görülmektedir.

Saygılarımızla,

EBGÜ SENEM DEMİRKAN
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

HAKAN SEMERCİ
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi