

# HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

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

22.03.2021

## **1. RAPORUN AMACI**

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

Şirketimiz payları 27-28 Ağustos 2020 tarihlerinde halka arz edilmiş olup 03 Eylül 2020 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmeye başlamıştır. SPK II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5/(4) maddesi kapsamında, paylarımızın borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne gerekli uyumu sağlamak zorunda olduğumuzdan, henüz Şirketimizde Denetim Komitesi oluşturulmamış olup, işbu rapor Pay Tebliği'nin 29/5 maddesi kapsamında Yönetim Kurulu tarafından 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/Fazi 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 %35,22 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. Son durum itibariyle halka açıklık oranı %40,41'dir.

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
<b>Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri</b>	100%	81.886.186
<b>Ağırlıklandırılmış Pay Başına Değer</b>		5,12

### 4. SONUÇ

Fiyat tespit raporunda yer verilen 2020 yılı tahminleri ve gerçekleşen verileri şu şekildedir:

	2020/12	Tahminler	Fark
<b>Satışlar</b>	61.471.222	51.658.322	19%
<b>Brüt Kar</b>	14.200.579	9.776.643	45%
<b>FAVÖK*</b>	10.981.108	6.704.976	64%
<b>Faaliyet Karı**</b>	8.951.728	4.927.290	82%

\*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 2020/9 dönemine ilişkin tahmin bulunmamakta ve bu döneme ilişkin değerlendirme raporu yayınlanmamış olmakla birlikte, 2020 yılının tamamı için tahminleri olumsuz etkileyen herhangi bir gelişme olmamıştır.

Fiyat Tespit Raporu'nda da belirtildiği üzere Şirketimizin iletildiği tahminler doğrultusunda oluşturulmuş projeksiyonlar ve 2020/12 gerçekleştirmeleri karşılaştırıldığında, Şirketimizin 2020 yıl sonu performansının tahminlerin oldukça üzerinde gerçekleştiği görülmektedir.

Saygılarımızla,

Metin Akdaş	Yönetim Kurulu Başkanı
Göksel Gürpınar	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Mahmurcan Aslı Akdaş	Yönetim Kurulu Üyesi
Füsun Akdaş	Yönetim Kurulu Üyesi
Gürsel Gürpınar	Yönetim Kurulu Üyesi
Etem Şişman	Yönetim Kurulu Üyesi