

BIOTREND ÇEVRE VE ENERJİ YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE TARAFINDAN HAZIRLANAN GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 22.06.2013 Tarih ve VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi : 24.05.2022

Komite Karar Sayısı : 2022/05

1.GENEL BİLGİLER

Ticaret Ünvanı	: Biotrend Çevre ve Enerji Yatırımları A.Ş.
Merkez Adresi	: Kavacık Mah. Ertürk Sk. No: 3/1 İç Kapı No: 1 Beykoz/İstanbul
Kurumsal İnternet Sitesi	: www.biotrendenerji.com.tr
Faaliyet Konusu	: Şirket'in ana faaliyet konusu biyogaz ve biyokütle kaynaklarından; fermantasyon, gazlaştırma, yakma teknolojilerini kullanarak enerji üretimi yapılması ve katı atık depolama alanlarının işletimi, bu alanlarda mekanik ayırma tesisi, ATY (atıktan türetilmiş yakıt) hazırlama tesisi, sızıntı suyu arıtma tesisi, biyolojik işlem (kompost, biyometanizasyon) tesisi, LFG Enerji üretim santrallerinin kurulum ve işletimi işlerini gerçekleştirmekle birlikte bu alanlarda mühendislik, taahhüt ve danışmanlık hizmetleri de sunmaktır.
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 625.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye	: 500.000.000 TL
Ticaret Sicil No	: 407165
Vergi Dairesi	: Beykoz Vergi Dairesi Müdürlüğü - İstanbul
Vergi No	: 1760414976

2. RAPORUN HAZIRLANMASINDAKİ GEREKLİLİK

Biotrend Çevre ve Enerji Yatırımları A.Ş.'nin ("BIOEN" veya "Şirket") halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi gereğince Şirket'in Denetimden Sorumlu Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

Açıklamalar: Sermaye Piyasası Kanunu'nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi 5. Fıkrası uyarınca; payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir.

Şirketin paylarının halka arzına aracılık eden konsorsiyum liderlerinden Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") tarafından 16.04.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan fiyat tespit raporunda Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki varsayımlar ile tespit edilmiştir.

3. DEĞERLEME

Değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akımları (“İNA”) ve halka açık benzer şirket çarpan analizi %75 - %25 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. İNA yöntemine daha fazla ağırlık verilmesinin nedeni, söz konusu metodun Şirket’e münhasır özellikleri en iyi yansıtan yöntem olması ve ilgili projeksiyonların alanında uzman bağımsız akademisyenler tarafından Teknik Güvence Raporu ile teyit edilmiştir.

İNA Analizine İlişkin Varsayımlar ve Değerlendirmeler: İNA metodunda Projeksiyonlar Ezine ve Aydın tesisleri hariç her bir tesis için lisans dönemi sonuna kadar hazırlanmıştır. Ezine ve Aydın tesislerinin faydalı ömürlerinin 25 yıl olacağı varsayımıyla 2045 yılına kadar projeksiyon hazırlanmıştır. Herhangi bir terminal değer atfedilmemiştir.

Projeksiyon dönemi boyunca Biotrend bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin her birinin nakit akımları çıkarılmıştır. Aşağıda Şirket’in konsolide ve Şirket’in iştiraki Landfill Enerji’nin nakit akımları, projeksiyon döneminin ilk 10 senesi için verilmektedir.

Konsolide (Bin Amerikan doları)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FAVÖK	22.128	51.459	83.833	103.948	112.767	114.520	111.219	110.836	108.698	96.590
İşletme Sermayesi Değişimi	1.397	(4.542)	(4.736)	(1.837)	(593)	(82)	254	20	123	419
Vergi (FVÖK Üzerinden)	(3.946)	(6.842)	(12.393)	(15.476)	(16.947)	(17.267)	(19.457)	(20.517)	(21.158)	(19.043)
Yatırımlar	(81.848)	(31.477)	(24.772)	(8.364)	(1.587)	(3.801)	(3.724)	(1.666)	(2.492)	(2.715)
Serbest Nakit Akımı	(62.269)	8.598	41.932	78.271	93.640	93.370	88.293	88.674	85.172	75.250

Landfill Enerji (Bin Amerikan doları)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FAVÖK	6.029	6.629	10.840	11.097	12.259	13.566	13.615	14.260	14.611	8.875
İşletme Sermayesi Değişimi	164	(78)	(532)	(1)	(85)	(95)	16	(40)	(22)	442
Vergi (FVÖK Üzerinden)	(1.200)	(1.216)	(1.861)	(1.889)	(2.100)	(2.359)	(2.452)	(2.749)	(2.840)	(1.714)
Yatırımlar	(2.606)	(4.952)	(603)	(604)	(73)	(530)	(760)	(77)	(79)	(80)
Serbest Nakit Akımı	2.388	383	7.844	8.604	10.001	10.582	10.419	11.394	11.670	7.522

Net Finansal Borç

Şirket’in net finansal borcunun hesaplanmasında 31.12.2020 tarihli denetimden geçmiş finansal tablolar kullanılmış, ilgili tutar 31.12.2020 USD/TL kuru ile (7,34) ABD dolarına çevrilmiştir. Şirket değerlemesi kapsamında azınlık payları dikkate alındığı için, tam konsolidasyona tabi olmayan Landfill Enerji’nin net borcu dikkate alınmıştır.

Net Finansal Borç Özeti	(Bin Amerikan doları)
(+) Toplam Finansal Borç	61.969
(-) Toplam Nakit ve Nakit Benzerleri	14.073
Net Finansal Borç	47.897

İNA Değerleme Sonucu

İndirgenmiş nakit akımları analizi sonucu Şirket’in değerlemesine ulaşılırken “parçaların toplamı yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında Şirket iştirak ve bağlı ortaklıklarının firma değerleri ayrı ayrı hesaplanmış ve toplam değere ulaşmak için bulunan tüm firma değerleri toplanmıştır. Her bir şirketin öz sermaye değeri ayrı ayrı hesaplanarak, Biotrend payı dikkate alınmış ve azınlık payları ayrılmıştır. İNA değerlemesi sonucu ortaya çıkan firma değeri ve öz sermaye değeri aşağıda gösterilmektedir.

İNA Değerleme Özeti	(Bin Amerikan doları)
İNA Firma Değeri	445.442
Toplam Net Finansal Borç	47.897
Öz Sermaye Değeri	397.546
Azınlık Payları	39.724
Azınlık Payları Ayrılmış Öz Sermaye Değeri	357.821

Halka Açık Benzer Şirket Çarpan Analizi Değerleme Sonucu

Halka açık benzer şirket çarpan analizi için hem Borsa İstanbul'da işlem gören hem de yurtdışı borsalarda işlem gören benzer şirketlerin çarpanları ayrı ayrı dikkate alınmış ve değerlendirme sonucuna ortalamalar yansıtılmıştır.

Halka açık benzer şirket çarpan analizi sonucu ortaya çıkan değer aşağıda verilmektedir.

Çarpan Analizi Özeti (Bin Amerikan Doları)	FD/FAVÖK 2020	FD/FAVÖK 2021 T	FD/FAVÖK 2022 T
Firma Değeri	263.939	319.316	520.241
Toplam Net Borç	47.897	47.897	47.897
Öz Sermaye Değeri	216.042	271.420	472.344
Azınlık Payları*	21.588	27.129	47.212
Azınlık Payları Ayrılmış Öz Sermaye Değeri	194.454	244.291	425.133

*Azınlık paylarının hesaplanmasında İNA yönetiminde ortaya çıkan, "azınlık payları ayrılmış öz sermaye değeri / öz sermaye değeri" rasyosu kullanılmıştır.

4. DEĞERLEME SONUCU

Değerleme çalışması sonucunda bulunan, azınlık payları ayrılmış öz sermaye değerleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Değerleme Özeti (USD 000)	Öz Sermaye Değeri**	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri**
İndirgenmiş Nakit Akımları	357.821	%75	268.366
Halka Açık Benzer Şirket Çarpan Analizi*	287.966	%25	71.992
Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri**			340.358

*FD/FAVÖK 2020, FD/FAVÖK 2021 T ve FD/FAVÖK 2022 T çarpanları ile ortaya çıkan değerlerin ortalamasıdır.

**Azınlık payları ayrılmış öz sermaye değeridir.

Çalışma kapsamında hesaplanan pay başına değer, halka arz iskontosu ve taban / tavan halka arz fiyatı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Değerleme Sonucu		
Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri (USD 000)	340.358	
USD / TL kuru (01/04/2021)	8,1781	
Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri (TRY 000)	2.783.461	
Ödenmiş Sermaye (TL)	128.000.000	
Birim Pay Değeri (TL)	21,7	
Halka Arz İskontosu (TL)	%24,0	%17,0
İskontolu Birim Pay Değeri (TL)	16,5	18,0

Değerleme çalışması sonucu 21,7 TL olarak hesaplanan Biotrend birim pay değerine sırasıyla %24 ve %17 iskonto uygulanarak fiyat aralığı 16,5 – 18,0 TL olarak belirlenmiştir.

5. DEĞERLENDİRME

Değerleme çalışması 2022 yılında hedeflenen üretim miktarları, üretim gelirleri, yatırımlar ve yaratılan FAVÖK tutarları üzerinden yıllık hedefler doğrultusunda incelenmiş ve yıllık sapma payları değerlendirilmiştir.

Elektrik Üretim Gelirleri

TESİSLER	2022 YILI HEDEFLLENEN		2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLLENEN	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLLENEN	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	SAPMA %
	MWh	USD (Bin)	MWh		USD (bin)		
Orduzu Tesisi (Lisanslı) ¹	8.320	1.107	1.183	0	157	0	-100%
Orduzu Tesisi (Lisanssız) ²	13.120	1.745	1.865	2.195	248	292	18%
Sivas Tesisi ³	20.294	2.699	4.385	3.989	583	531	-9%
İnegöl-1 Tesisi ⁴	17.601	2.341	4.526	4.440	602	591	-2%
İskenderun Tesisi ⁵	30.319	4.032	7.368	7.453	980	991	1%
Harmandalı Tesisi ⁶	231.704	30.817	54.677	54.442	7.272	7.241	0%
Uşak Tesisi ⁷	30.327	4.034	6.078	4.417	808	587	-27%
İnegöl-2 Tesisi ⁸	36.461	4.849	5.820	5.489	774	730	-6%
Menderes Tesisi ⁹	50.364	6.698	0	0	0	0	-
Bergama Tesisi ¹⁰	30.319	4.032	5.875	7.322	781	974	25%
Kapıkaya Tesisi ¹¹	16.039	2.133	3.264	2.774	434	369	-15%
Aydın Biyomex Tesisi ¹²	90.667	12.512	20.797	23.499	2.870	3.243	13%
Aksaray Tesisi ¹³	19.407	2.581	2.839	736	378	98	-74%
Ezine Tesisi ¹⁴	99.402	13.718	0	0	0	0	-
Giresun Tesisi ¹⁵	19.866	2.642	3.767	2.383	501	317	-37%
Toplam	714.211	95.940	122.442	119.140	16.389	15.963	-2,6%

- (1) Biyogaz sisteminde yapılan revizyonlar sebebiyle ilk çeyrekte üretim yapılamamıştır. Revizyonlara tamamlanmasını takiben, 2. Çeyrek dönem içerisinde üretim planlanmaktadır.
- (2) Üretim devam etmektedir.
- (3) Kış şartlarındaki kötü iklim koşullarına bağlı olarak üretim kayıpları yaşanmıştır.
- (4) Üretim devam etmektedir.
- (5) Üretim devam etmektedir.
- (6) Üretim devam etmektedir.
- (7) Kış şartlarındaki kötü iklim koşulları ve biyogaz sisteminde yapılan revizyonlara bağlı olarak üretim kayıpları yaşanmıştır. 2. Çeyrek dönem içerisinde üretim artışları planlanmıştır.
- (8) Enerji nakil hattı kabul işlemlerinin uzamasına bağlı olarak üretim kayıpları yaşanmıştır.
- (9) 2022 yılı 1. Çeyrekte üretim planlanmamıştır.
- (10) Üretim devam etmektedir.
- (11) Yeni kurulan düzenli depolama alanına atık kabulü ve gaz oluşumu kış şartlarından dolayı etkilenmiş ve buna bağlı üretim kayıpları yaşanmıştır.
- (12) Üretim devam etmektedir.
- (13) Yeni kurulan düzenli depolama alanına atık kabulü ve gaz oluşumu kış şartlarından dolayı etkilenmiş ve buna bağlı üretim kayıpları yaşanmıştır.
- (14) 2022 yılında 1. çeyrekte üretim öngörülmemiştir.
- (15) Kış sezonunda gerçekleşen aşırı yağışlar sebebiyle üretim kayıpları yaşanmıştır.

Elektrik üretimleri değerlendirmesi: 2022 yılı 1. Çeyrekte Sivas, Giresun, Kapıkaya ve Uşak tesislerinde kötü iklim koşullarına bağlı olarak üretimler düşük kalmıştır. Ayrıca Kapıkaya ve Aksaray düzenli depolama sahalarına ilk kez atık alınmasına bağlı olarak üretimlerden sapma gerçekleşmiştir.

Ezine tesisimizin yatırım süreci devam etmektedir.

Fiyat tespit raporunda yer almayan Çanakkale Ayvacık çöp gaz tesisi yatırımı devam etmektedir. 2022 ilk 3 çeyrekte üretim planlanmamıştır.

LANDFILL TESİSİ	2022 YILI HEDEFLLENEN		2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLLENEN	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLLENEN	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	SAPMA %
	MWh	USD (Bin)	MWh		USD (Bin)		
Balıkesir Tesisi ¹⁶	65.467	8.707	10.453	8.550	1.390	1.137	-18,2%
Toplam	65.467	8.707	10.453	8.550	1.390	1.137	-18,2%

(16) Düzenli depolama 2.lot sahasına ilk kez atık alınması ve 1. Lota atık alınmasının sona ermesine bağlı olarak üretimlerden sapma gerçekleşmiştir.

Atık Ayırma Gelirleri

TESİSLER	2022 YILI HEDEFLENEN	2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLENEN	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	SAPMA %
	USD (Bin)	USD (Bin)		
Uşak Tesisi (1)	786	135	74	-45%
Bergama (2)	1.912	478	612	28%
İnegöl 2 (3)	3.211	401	0	-100%
Aksaray (4)	374	0	0	0%
Balıkesir (5)	902	0	0	0%
Harmandalı (6)	3.888	0	0	0%
Menderes (7)	1.052	0	0	0%
Toplam	12.126	1.014	686	-32,3%

Atık ayırma gelirleri değerlendirmesi:

- (1) Kış şartlarında gelen atıkların beklenen ambalaj atığı kalitesi sağlanamadığı için atık ayırma gelirleri düşük kalmıştır.
- (2) Üretim devam etmektedir.
- (3) İzin süreçleri devam etmekte olup, 1. Çeyrekte üretim yapılamamıştır.
- (4) 1. Çeyrekte üretim planlanmamıştır.
- (5) Tesiste izin süreci devam etmektedir. 1. Çeyrekte üretim planlanmamıştır.
- (6) Tesiste izin süreci devam etmektedir. 1. Çeyrekte üretim planlanmamıştır.
- (7) Tesiste izin süreci devam etmektedir. 1. Çeyrekte üretim planlanmamıştır.

Bertaraf Gelirleri

TESİSLER	2022 YILI			SAPMA %
	HEDEFLLENEN	3 AYLIK HEDEFLLENEN	3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	
	USD (bin)			
İnegöl-2 Tesisi	774	123	115	-6,6%
Toplam	774	123	115	-6,6%

Bertaraf gelirleri değerlendirmesi:

Kış şartlarına bağlı olarak atık bertaraf gelirlerinde düşüş yaşanmıştır.

Atıktan Türetilmiş Yakıt (ATY) Gelirleri

TESİSLER	2022 YILI HEDEFLenen	2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLenen	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	SAPMA %
Uşak Tesisi	119	0	0	0%
Bergama	403	0	0	0%
İnegöl 2	765	0	0	0%
Balıkesir	322	0	0	0%
Harmandalı	1.126	0	0	0%
Toplam	2.734	0	0	0%

Atıktan Türetilmiş Yakıt (ATY) gelirleri değerlendirilmesi:

1. Çeyrekte üretim planlanmamıştır.

Karbon Satış Gelirleri

TESİSLER	2022 YILI HEDEFLenen	2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLenen	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	SAPMA %
	USD (bin)			
Harmandalı Tesisi	5.187	0	0	0%
Uşak Tesisi	710	0	0	0%
Bergama Tesisi	803	0	0	0%
Kapıkaya Tesisi	335	0	0	0%
Balıkesir Tesisi	1.605	0	0	0%
Toplam	8.641	0	0	0%

Karbon Satış gelirleri değerlendirilmesi:

1. Çeyrekte üretim planlanmamıştır.

Sera Satış Gelirleri

TESİSLER	2022 YILI HEDEFLLENEN	2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLLENEN	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	SAPMA %
	USD (bin)			
Maven Tarım	2.851	0	0	0%
Toplam	2.851	0	0	0%

Sera Satış gelirleri değerlendirilmesi:

1. Çeyrekte üretim planlanmamıştır.

KONSOLİDE	2022 YILI HEDEFLenen	2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLenen	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	SAPMA %
	USD (Bin)			
FAVÖK	51.459	5.320	5.300	0%
İşletme Sermayesi Değişimi	-4.542	-1.136	-1.026	-10%
Vergi (FVÖK Üzerinden)	-6.842	-1.711	-1.219	-29%
Yatırımlar	-31.477	-8.869	-9.895	12%
Serbest Nakit Akımı	8.598	-6.395	-6.839	6,9%

LANDFILL TESİSİ	2022 YILI HEDEFLenen	2022 YILI 3 AYLIK HEDEFLenen	2022 YILI 3 AYLIK GERÇEKLEŞEN	SAPMA %
	USD (Bin)			
FAVÖK	6.629	1.048	813	-22%
İşletme Sermayesi Değişimi	-78	-78	-65	-17%
Vergi (FVÖK Üzerinden)	-1.216	-304	-187	-39%
Yatırımlar	-4.952	-8,5	-9,2	8%
Serbest Nakit Akımı	383	658	552	-16,1%

6. SONUÇ

Şirketin satış gelirlerinde 2022 yılının 1.çeyreğinde, 2021 yılının 1.çeyreğine göre %100'ün üzerinde “%253” artışla, satış gelirleri 66,9 Milyon TL’den 236,4 Milyon TL’ye yükselmiştir.

Brüt kar 2022 yılının 1.çeyreğinde, 2021 yılının 1.çeyreğine göre %100'ün üzerinde “%305” artışla, 16,8 Milyon TL’den 68,1 Milyon TL’ye yükselmiştir.

Şirketimizin gelir tablosu projeksiyonu, 2022’nin 1.çeyreği itibariyle, 2021 yılının 1.çeyreğine göre FAVÖK’te yaklaşık 2,5 katı büyüyerek “%262” gerçekleşmiş olup, Şirket’in güçlü finansal yapısı, sürekli büyüyen tecrübeli işletme ekipleri, hedeflere paralel ilerleyen yatırımları ile 2022 yılının sonuna kadar daha başarılı olacağımıza inancımız tamdır.

Eş zamanlı olarak, Şirketimizin 1 Mart 2022 tarihinde KAP’ta açıklamış olduğu “Geleceğe Yönelik Değerlendirmeler” e paralel bir şekilde hedeflerimiz doğrultusunda ilerlemekteyiz.

Şirketimiz elektrik üretiminden satışları hedeflerinde Landfill (Balıkesir) dahil (3,8%) sapma gerçekleşmiştir. Diğer gelirlerimizde 1. Çeyrekte gerçekleşen atık ayırma gelirlerinde (32,3%) ve bertaraf gelirlerinde (6,6%) sapma gözlemlenmiştir. Atıktan Türetilmiş Yakıt (ATY), Sera ve Karbon gelirleri için 1.çeyrekte üretim hedeflenmediğinden sapma gözlemlenmemiştir.

Yasal izin süreçleri, Dünya genelinde ve Türkiye’de yaşanan ekonomik volatilité, inşaat ve ekipman tedariklerinde bazı gecikmelere yol açmasına rağmen, devam eden yatırımlarımız planlanan hedefler dahilinde devam etmektedir.

Çanakkale Ayvacık tesisi izin ve inşaat süreci devam etmektedir. Şirketimiz kapsamında olmayan düzenli depo yapım işlerinin gecikmesine bağlı olarak 2022 1. Çeyrekte üretime geçilememiştir. Çanakkale Ayvacık tesisinin 2022 yılı son çeyrekte T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı kısmi kabulünün yapılması planlanmaktadır.

Saygılarımızla,

Denetimden Sorumlu Komite

Mustafa Ergi
Komite Başkanı

K. Banu Ejder Özcan
Komite Üyesi

Hanife Öztürk Akkartal
Komite Üyesi