

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ

Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Denetim Komitesi Tarafından Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu - 3



**Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi
Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29
Şişli/İSTANBUL**

23.05.2024

İÇİNDEKİLER

1. Değerlendirme Raporunun Konusu ve Gerekçesi.....	3
2. Açıklamalar.....	3
3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler.....	4
3.1. Özsermaye Artık Getiri Modeli	5
3.2. Çarpan Analizi	5
3.3. Değerleme Sonucu	7
4. Değerlemeye Esas Teşkil Eden Varsayım ve Projeksiyonlar	7
5. Halka Arz Sonrası Finansal ve Operasyonel Performans	8
6. Sonuç ve Değerlendirme	8

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN KONUSU VE GEREKÇESİ

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29/5. maddesi gereğince A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

2. AÇIKLAMALAR

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 5. fıkrasında yer alan; *“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.”* hükmü uyarınca, işbu rapor hazırlanarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

İşbu Değerlendirme Raporu, A1 Capital Yatırım Menkul Değerler AŞ (“A1 Capital” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında Tebliğ’in 29. maddesinin 2. fıkrası uyarınca halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin Denetim Komitesi’nin değerlendirmelerini içermektedir. Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ (“Vakıf Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 02.06.2023 tarihinde KAP’ta yayınlanmış olup (Raporun tümüne erişmek için <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1155763>), Şirket payları 15.06.2023 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

3. FİYAT TESPİT RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLER

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler AŞ.’nin pay başına halka arz fiyatının belirlenebilmesi amacıyla Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 27.03.2023 tarihinde hazırlanan ve 02.06.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yayınlanan Fiyat Tespit Raporu’nda Şirket’in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS)’na göre hazırlanmış finansal tabloları baz alınmıştır.

Fiyat tespit raporunda aşağıdaki değerlendirme yöntemleri belirtilen şekilde ağırlıklandırılarak kullanılmıştır:

- a. Özsermaye Artık Getiri Modeli
- b. Çarpan Analizi

Bu yöntemlerden Özsermaye Artık Değer Modeli %50 ve Çarpan Analizi %50 oranında ağırlıklandırılarak nihai şirket değeri belirlenmiş ve aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Buna göre, Şirket’in halka arz öncesi Özsermaye Değeri 3.624.430.231.-TL olarak hesaplanmıştır. Söz konusu halka arz öncesi özsermaye değerine %31 oranında halka arz iskontosu uygulandığında 2.500.494.416.-TL özsermaye değerine ulaşılmıştır.

Tablo 1	Değerleme Özeti	
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler AŞ	Ağırlık	Özsermaye Değeri (TL)
Özsermaye Artık Getiri Modeli	%50	4.153.106.031
Çarpan Analizi	%50	3.095.754.431
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değer	%100	3.624.430.231
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri		3.624.430.231
Ödenmiş Sermaye (31.12.2022)		100.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Fiyatı		36,24
Halka Arz İskonto Oranı		%31
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri		2.500.494.416
Halka Arz Öncesi Pay Başına Fiyat		25,00

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, KAP

Şirket'in piyasa değerinin hesaplanmasında aşağıdaki değerleme yöntemleri kullanılmıştır:

3.1 Özsermaye Artık Getiri Modeli

Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket'in özsermaye değerinin tespiti amacıyla, Özsermaye Artık Getiri Modeli de hesaplamalara dahil edilmiştir. Özsermaye artık getirileri, özsermaye maliyeti ile bugüne indirgenerek Şirket için halka arz iskontosu öncesinde 4.153 Milyon TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. Özsermaye maliyeti hesabında Finansal Varlık Fiyatlama Modeli (Beklenen Getiri= Risksiz Faiz Oranı + Beta x Risk Primi) kullanılmış ve özsermaye maliyeti 2023-2032 projeksiyon döneminde aşağıdaki tabloda yer aldığı şekli ile hesaplanmıştır.

Tablo 2	Sermaye Maliyeti Projeksiyonu									
(%)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Sermaye Maliyeti %	22,9	22,4	21,9	21,4	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9
Risksiz Faiz Oranı %	17,4	16,9	16,4	15,9	15,4	15,4	15,4	15,4	15,4	15,4
Risk Primi %	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Beta	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, KAP

Özsermaye Artık Getiri Modelinin sonuçları aşağıda yer almaktadır:

Tablo 3	Özsermaye Artık Getiri Modeli – (TL; 31.12.2022 İtibarı ile)
İndirgenmiş özsermaye artık getirilerinin toplamı	2.180.748.662
Özsermaye değeri	867.918.175
Devam eden özsermaye artık getirisinin bugünkü değeri	1.104.439.194
Projeksiyon dönemi son döneme ait özsermaye artık getirisi	1.061.805.387
Devam eden değer büyüme oranı	5,0%
Özsermaye maliyeti	20,9%
Özsermaye maliyeti-büyüme oranı	15,9%
Devam eden değer	7.016.335.158
İskonto faktörü	0,16
İndirgenmiş devam eden özsermaye artık getirisi	1.104.439.194
Toplam Özsermaye Değeri	4.153.106.031

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, KAP

3.2 Çarpan Analizi

Çarpan Analizi kapsamında Şirket ile benzer olduğu düşünülen yurt içi ve yurt dışı şirketler incelenmiştir. Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü göz önünde bulundurarak, finansal bir kuruluş olması nedeniyle Çarpan Analizi kapsamında "PD/DD" ve "F/K" çarpanlarının ve temkinli olmak adına sadece yurt içi çarpanların kullanılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir. F/K çarpanlarından 5'in altı ve 20'nin üstündeki değerler kapsam dışı tutulmuş ve temkinli olmak adına medyan değerler kullanılmıştır. Benzer şirketlerin medyan PD/DD çarpanı Şirket'in 31.12.2022 sonu itibarıyla 867.918.175.-TL seviyesindeki özsermaye değeri ile, benzer şirketlerin medyan F/K çarpanı da Şirket'in 31.12.2022 dönemi yıllık net karı olan 571.394.385 TL ile çarpılarak Şirket için özsermaye değeri tespit edilmiştir. Her iki çarpandan gelen değere eşit ağırlık verilmiş ve böylece Şirket için Çarpan Analizi kapsamında ağırlıklandırılmış özsermaye değeri 3.095.754.431.-TL olarak tespit edilmiştir.

Tablo 4 Çarpan Analizi		
F/K Çarpanına Göre Değerleme	Çarpan Oranı	Ağırlık
Yurt İçi	7,1x	%100
Yurt Dışı	11,6x	%0
Ağırlıklandırılmış F/K	7,1x	100%
Net Kar (31.12.2022 itibarı ile son 12 Aylık; TL)	571.394.385	
Özsermaye Değeri (TL)	4.062.271.241	
FD/DD Çarpanına Göre Değerleme	Çarpan Oranı	Ağırlık
Yurt İçi	2,5x	%100
Yurt Dışı	2,8x	%0
Ağırlıklandırılmış PD/DD	2,5X	%0
Defter Değeri (31.12.2022 itibarı ile; TL)	867.918.175	
Özsermaye Değeri (TL)	2.129.237.621	
Çarpan Analizine Göre Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık
F/K	4.062.271.241	50%
PD/DD	2.129.237.621	50%
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)	3.095.754.431	

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, KAP

3.3 Değerleme Yöntemi Sonucu

Şirket için değer tespiti çalışmasında Özsermaye Artık Getiri Modeli ve Çarpan Analizi olmak üzere iki yöntemle göre değer tespiti yapılmış ve her iki yöntem de eşit ağırlıklandırılmıştır. Buna göre ağırlıklandırılmış Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri 3.624.430.231.-TL olarak hesaplanmaktadır. Söz konusu Halka Arz Öncesi Özsermaye Değerine %31 oranında halka arz iskontosu uygulanarak 2.500.494.416.-TL seviyesinde Halka Arz İskontolu Özsermaye Değerine ulaşılmakta olup, 31.12.2022 sonu itibarıyla 100.000.000.-TL seviyesindeki ödenmiş sermayeye göre Halka Arz İskontolu Birim Hisse Fiyatı 25.-TL olarak tespit edilmiştir.

4. DEĞERLEMESİNE ESAS TEŞKİL EDEN VARSAYIM VE PROJEKSİYONLAR

Özsermaye Artık Getiri Modeli'ne göre; **i)** Şirket için gelecek 10 yıllık projeksiyon dönemi için (2023- 2032) tespit edilen özsermaye artık getirilerinin bugünkü değeri, **ii)** Nihai özsermaye artık getirisinin (uç değer) bugünkü değeri ve **iii)** Şirket'in 31.12.2022 sonu itibarıyla özsermayesi toplanarak Şirket özsermaye değeri tespit edilmektedir. Özsermaye Artık Getiri Modeli kapsamında Şirket için gelecek 10 yıllık projeksiyon dönemine yönelik (2023-2032) gelir tablosu projeksiyonları yapılarak özsermaye artık getirilen tespit edilmiştir. Sektör işlem hacimlerinin (pay işlem hacmi, VİOP işlem hacmi, kaldıraçlı alım-satım işlem hacmi, SGMK ve repo işlem hacmi) projeksiyonu yapılırken, geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeler incelenmiş olup, projeksiyon dönemi boyunca her yıl yıllık enflasyon (TÜFE) oranı ve GSYH büyümesi toplamı kadar artacağı varsayılmıştır. Al Capital'in işlem hacmi tahminleri yapılırken ise, sektördeki geçmiş dönem pazar payı performansı incelenmiş ve Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda gelecek dönem projeksiyonları bu doğrultuda yapılmıştır. Söz konusu Fiyat Tespit Raporu'nda Al Capital'in;

- Pay piyasası pazar payının projeksiyon döneminde ortalama %3,5
- VİOP (varant ve sertifikalar dahil) piyasası pazar payının projeksiyon döneminde ortalama %1,9
- Kaldıraçlı alım-satım işlemleri pazar payının projeksiyon döneminde ortalama %0,2
- SGMK ve repo işlemleri payının projeksiyon döneminde ortalama %0,12

Seviyelerinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Al Capital için öngörülen işlem hacimleri ve komisyon oranları üzerinden aracılık gelirleri tahmin edilmiştir. Buna göre, Şirket'in projeksiyon dönemi boyunca;

- Pay piyasası komisyon oranının ortalama %0,0122
- VİOP komisyon oranının ortalama %0,0096
- Kaldıraçlı işlemler komisyon oranının ortalama %0,0326
- SGMK ve repo komisyon oranının ortalama %0,0007

Seviyesinde olacağı varsayılmıştır.

Şirket tarafından 2023 – 2032 yıllarına ilişkin hazırlanan projeksiyonlar doğrultusunda Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'na baz oluşturan veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 5	Gelir Tablosu Projeksiyonu									
(TL; 000.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hasılat	22.221	30.145	37.519	44.820	51.301	58.739	67.256	77.009	88.175	100.960
Brüt Kar	982	1.325	1.638	1.942	2.206	2.525	2.891	3.311	3.791	4.340
Faaliyet Karı	790	1.064	1.314	1.554	1.762	2.017	2.309	2.644	3.028	3.467
Dönem Karı	461	619	762	898	1.014	1.161	1.329	1.522	1.742	1.995

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, KAP

5. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS

Şirket paylarının 15.06.2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından 2023 yılı 12 aylık finansal verilerini açıklamıştır. Şirket'in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolara ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 6	A1 Capital - Gelir Tablosu (TL)	
Gelir Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2022
Satışlar	19.254.165.846	29.904.761.919
Satışların Maliyeti (-)	(17.416.195.781)	(28.031.144.523)
Brüt Kar	1.837.970.065	1.873.617.396
Genel Yönetim Giderleri (-)	(307.635.481)	(164.708.169)
Pazarlama Giderleri (-)	(228.279.211)	(187.256.423)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	445.135.231	245.751.715
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(152.704.722)	(128.661.721)
Esas Faaliyet Karı	1.594.485.882	1.638.742.798
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.194.360	17.107.575
Finansman Gel. Gid. Öncesi Faaliyet Karı	1.598.680.242	1.655.850.373
Finansman Gelirleri	120.681.190	12.987.828
Finansman Giderleri (-)	(372.024.121)	(297.292.769)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(1.085.536.329)	(452.195.594)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	261.800.982	919.349.838
Vergi Gideri (-)	(386.472.395)	(266.379.672)
Net Kar	(124.671.413)	652.970.166

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu, KAP

Tablo 7	A1 Capital – Bilanço (TL)	
Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	732.202.440	601.884.013
Finansal Yatırımlar	762.309.267	715.921.648
Ticari Alacaklar	2.829.549.146	2.674.742.984
Toplam Dönen Varlıklar	4.361.719.056	4.019.261.420
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.117.771	18.487.521
Maddi Duran Varlıklar	106.097.106	100.239.486
Toplam Duran Varlıklar	191.633.025	179.195.690
Toplam Varlıklar	4.553.352.081	4.198.457.110
Kısa Vadeli Borçlanmalar	738.923.704	1.345.222.020
U.V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	--	7.021.022
Ticari Borçlar	1.025.641.552	1.089.772.717
Kısa Vadeli Karşılıklar	29.319.581	70.752.251
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.969.197.991	2.578.328.327
Uzun Vadeli Yükümlülükler	23.566.969	132.279.622
Özkaynaklar	2.560.587.121	1.487.849.161
Toplam Kaynaklar	4.553.352.081	4.198.457.110

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu, KAP

Şirket'in Vakıf Yatırım tarafından yazılan Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan projeksiyonlar ile 31.12.2023 bilanço dönemi itibarıyla gerçekleştirmeler takip eden tabloda özetlenmiştir.

Tablo 8	31.12.2023 Projeksiyon ve Gerçekleşen Karşılaştırması		
(TL)	31.12.2023 Projeksiyon	31.12.2023 Gerçekleşme	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	22.220.529.989	19.254.165.846	86,7%
Brüt Kar	982.434.335	1.837.970.065	187,1%
Faaliyet Karı	790.290.310	1.594.485.882	201,8%
Vergi Öncesi Kar	576.440.752	261.800.982	45,4%
Vergi Gideri (-)	(115.288.150)	(386.472.395)	(-) 335,2%
Net Kar / (Zarar)	461.152.602	(124.671.413)	(a.d.)*

* **a.d.:** Anlamlı Değil (Projekte edilen tutar ile gerçekleşen tutar ters yönlü oldukları için anlamlı değildir)

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu,, KAP

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Özsermaye Artık Getiri Modeli'ne göre 2023 yılında hasılat, 2023 sonu itibarıyla projekte edilen hasılat tutarının %86,7'si seviyesinde gerçekleşmiştir. Fiyat Tespit Raporu'nda 2023 yılının brüt karının 982,4 Milyon TL seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmüş olup yılın tamamında elde edilen 1,8 Milyar TL brüt karın gerçekleşme oranı %187,1'dir. 2023 yılında 790,3 Milyon TL projekte edilen faaliyet karı ise 1,6 Milyar TL seviyesinde gerçekleşmiş ve yılın tamamında faaliyet karının gerçekleşme oranı %201,8 olmuştur. Buna karşılık Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") Standardı uygulanarak hazırlanan 2023 yılı finansal tablolarında enflasyon muhasebesinden kaynaklanan "Parasal Kayıp" hesabı (-) 1.085.536.329.-TL bakiye verdiğinden dolayı, vergi öncesi kar ve net kar kalemleri 2023 sonu itibarıyla projekte edilen tutarlardan negatif yönlü ayrılmıştır.

Kamuoyunun ve paydaşlarımızın bilgisine saygılarımızla arz olunur.

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler AŞ **Denetimden Sorumlu Komite**

Hüsnü Cemal YANGÖZ
Komite Başkanı

Kemal ŞAHİN
Komite Üyesi