

Şeker Yatırım

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara
İlişkin Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu - 6**

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

09.05.2025

1- DEĞERLENDİRME RAPORUNUN KONUSU VE GEREKÇESİ

İş bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29/5. maddesi gereğince Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içerecek şekilde 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, Şeker Yatırım Menkul Değerler AŞ (“Şeker Yatırım” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içermektedir. Global Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 27.11.2023 tarihinde KAP’ta yayınlanmış olup (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1220383>), Şirket payları 06.12.2023 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır.

3- FİYAT TESPİT RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Şeker Yatırım Menkul Değerler AŞ.’nin pay başına halka arz fiyatının belirlenebilmesi amacıyla Global Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 18.09.2023 tarihinde hazırlanan ve 27.11.2023 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 iki değerlendirme yöntemi belirtilen ağırlıklandırmalar yapılarak kullanılmıştır:

- **Pazar Yaklaşımı Kapsamında**
 - Piyasa Çarpanları Analizi (F/K) – %25
 - Yurt İçi Benzer Şirketler
 - Yurt Dışı Benzer Şirketler
 - Piyasa Çarpanları Analizi (PD/DD) – %25
 - Yurt İçi Benzer Şirketler
 - Yurt Dışı Benzer Şirketler
- **Gelir Yaklaşımı Kapsamında**
 - İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA) – %50

Şirket’in değerlemesinde Özsermaye Artık Değer Modeli ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup, 1.053.149.161 TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. Halka arz öncesi çıkarılmış sermayesi 120.000.000 TL olan Şirket’in halka arz pay başına değeri 8,78 TL olarak hesaplanmıştır. %20,24 halka arz iskontosu sonrasında ise özsermaye değeri 840.000.000 TL, pay başına değer ise 7,00 TL olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan şirket değeri hesaplaması aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

TL	Hesaplanan Özsermaye Değeri	Ağırlıklık	Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri
Yurt İçi Benzer Şirket Özsermaye Değeri	1.332.885.226	%25	333.221.306
Yurt Dışı Benzer Şirket Özsermaye Değeri	1.014.397.013	%25	253.599.253
Özsermaye Artık Getiri Modeline Göre Özsermaye Değeri	932.657.203	%50	466.328.602
ÖZSERMAYE DEĞERİ			1.053.149.161
<i>İskonto</i>			<i>%20,24</i>
İSKONTOLU ÖZSERMAYE DEĞERİ			840.000.000
Pay Değeri			8,78
İskontolu Pay Değeri			7,00

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

Şirket'in piyasa değerinin hesaplanmasında aşağıdaki değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

3.1- Özsermaye Artık Getiri Modeli

Varsayımlar

Global Menkul Değerler A.Ş., Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin değerlendirme çalışmasında Şirket'in bağımsız denetim raporlarını, Şirket yönetiminin 2023-2032 yılları finansal tahminlerini ve diğer kamuya açık kaynakları inceleyerek değerlendirme yapmıştır. Buna göre Özsermaye Artık Getiri Modeli'ne göre Şirket'in varsayımları aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

- Şeker Yatırım'ın Borsa İstanbul Pay Piyasası işlem hacmi 2022 yılında 318,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiş olup 2023 yılında %69 yükselişle 537,1 milyar TL seviyesine 2024 yılında ise 2023 yılına göre %57 yükselişle 843,3 milyar TL seviyesine ulaşacağı öngörülmüştür.
- Şeker Yatırım'ın 2022 yılında 70,1 milyar TL seviyelerinde gerçekleşen VİOP işlem hacminin 2023 yılında %20 yükselişle 84,1 milyar TL seviyesine 2024 yılında ise 2023 yılına göre %35 yükselişle 113,6 milyar TL seviyesine ulaşması öngörülmüştür.

SKY Hacimleri (MilyarTL)	2022G	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Pay İşlem Hacimleri	318,8	537,1	843,3	1.281,80	1.820,10	2.420,70	3.098,50	3.811,20	4.497,20	5.194,30	5.869,50
Büyüme	84%	69%	57%	52%	42%	33%	28%	23%	18%	16%	13%
SGMK İşlem Hacimleri	40,8	46,9	54	62,1	71,4	82,1	94,4	108,6	124,9	143,6	165,2
Büyüme	-86%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Repo-Ters Repo İşlem Hacimleri	40,4	46,5	53,4	61,4	70,7	81,3	93,4	107,5	123,6	142,1	163,4
Büyüme	-86%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Tahvil-Bono İşlem Hacimleri	0,4	0,5	0,6	0,6	0,7	0,9	1	1,1	1,3	1,5	1,7
Büyüme	132%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
ÖST İhraçları	1,7	1,8	2	2,3	2,6	3	3,5	4	4,6	5,3	6,1
Büyüme	8%	5%	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Viop İşlem Hacimleri	70,1	84,1	113,6	176,1	255,3	344,6	448	560	672	789,6	908,1
Büyüme	107%	20%	35%	55%	45%	35%	30%	25%	20%	18%	15%
Kaldıraçlı Alım - Satım İşlemleri	9,1	12,8	18,4	26,7	38,9	57,6	84,7	123,7	179,4	260,1	377,1
Büyüme	-59%	40%	44%	45%	46%	48%	47%	46%	45%	45%	45%
TOPLAM	481,4	729,7	1.085,30	1.611,00	2.259,70	2.990,20	3.823,50	4.716,10	5.603,00	6.536,50	7.491,10

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

Şirket'in komisyon ve hizmet gelirleri varsayımları aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

- Şirket'in pay piyasası komisyon gelirlerinin de hacimlere paralel artacağı öngörülmüştür. Şirket'in 2023 yılında 157,2 milyon TL, 2024 yılında 253,8 milyon TL,

projeksiyon sonunda ise 1.767 milyon TL'ye yakın pay piyasası komisyon geliri elde edeceği öngörülmüştür.

- VİOP komisyon gelirlerinin 2023 yılında %20 artarak 8,4 milyon TL'ye, 2024 yılında 2023 yılına göre %46,4 artışla 12,3 milyon TL seviyesine ulaşması öngörülmüştür. VİOP komisyon gelirlerinin projeksiyon sonunda ise 121,3 milyon TL'ye ulaşacağı varsayılmıştır.
- Şirket'in kredili müşterilerden ve müşterilerden elde edilen diğer faiz gelirleri Borsa'da artan hacimlerinin etkisiyle 2022 yılındaki toplam 80,7 milyon TL seviyesinden 2023 yılında toplam 233,4 milyon TL'ye 2024 yılında 282,7 milyon TL seviyesine ve projeksiyon dönemi sonunda ise toplam 421,15 milyon TL'ye ulaşabileceği öngörülmüştür.

HİZMET ve KOMİSYON GELİRLERİ (mn TL)	2022G	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Pay Piyasası Komisyon Gelirleri	93,1	157,2	253,8	385,8	547,8	728,6	932,7	1.147,20	1.353,60	1.563,50	1.766,70
VİOP Komisyon Gelirleri	7,0	8,4	12,3	20,6	32,0	46,0	59,8	74,8	89,8	105,5	121,3
SGMK+REPO Komisyon Gelirleri	0,0	0,02	0,03	0,03	0,03	0,04	0,04	0,05	0,06	0,07	0,08
BPP Komisyon Gelirleri	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4
Kaldıraçlı İşlemler Gelirleri	1,9	3,2	4,6	6,7	9,8	14,4	21,2	31	44,9	65,2	94,5
Kurumsal Finansman Gelirleri	11,8	11,9	16,6	20,7	25,3	32,6	31,2	34,9	43,5	48,1	51,7
Yabancı İşlemleri (sweet)	0,9	1,5	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2	3,4	3,6	3,8	4
Kredili Müşterilerden Alınan Faiz Gelirleri	69,4	209,8	249,2	212,2	225	261,4	259,8	261,7	290,2	292,9	305,8
Müşterilerden Alınan Diğer Faiz Gelirleri	11,3	23,7	33,5	39,6	48	56,7	65,8	77,7	90,1	99,8	115,3
Varlık Yönetim Gelirleri	2,2	3,6	4,8	5,5	6,3	7,0	7,7	8,3	8,9	9,4	9,8
Saklama Komisyon Gelirleri	0,9	1,4	1,9	2,2	2,5	2,7	3,0	3,3	3,5	3,7	3,8
Diğer Gelirler	20,2	25,3	33,4	38,6	43,8	48,8	53,7	58,0	62,0	65,1	68,4
TOPLAM	219,7	446,9	613,1	735,2	944,1	1.202,30	1.439,30	1.701,60	1.991,60	2.258,40	2.542,90

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

Yukarıda verilen varsayımlar altında Şeker Yatırım'ın Özsermaye Artık Getiri Modeline göre piyasa değeri 932.657.203 TL ve pay başı fiyatı 7,77 TL olarak hesaplanmıştır.

3.2- Çarpan Analizi

Çarpan analizinde, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile doğrudan ilgili benzer faaliyet konusuna sahip yurt içinde ve yurt dışında faaliyet gösteren benzer şirketler içerisinde yer alan şirketler değerlendirilerek söz konusu şirketlerin medyan değerleri baz alınmıştır. Benzer şirket çarpanları hesaplamasında, Şirket değerinin objektif tespit edilmesi adına Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) ve Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanı kullanılmıştır. Çarpan analizinde F/K çarpanı için 5-30 aralığındaki değerler ve PD/DD çarpanı için 1-10 aralığındaki değerler dışında kalan değerler, uç değer olarak kabul edilmiştir.

Benzer şirket analizinde F/K çarpanı ile yapılan değerlemede 2022/06-2023/06 dönemi son 12 aylık net dönem karı 56.979.069 TL yerine 2023 yılı proforma net dönem karı 97.603.461 TL kullanılmıştır. F/K çarpanı ile hesaplanan özsermaye değeri 2023 yılı için tahmin edilen sermaye maliyeti (6 aylık - %13) ile bugüne indirgenmiştir. Benzer şirketlerin medyan PD/DD çarpanı ise Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla 341.136.075.-TL seviyesindeki özsermaye değeri üzerinden hesaplanmıştır.

Çarpan analizi yöntemiyle, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. için yurt içi benzer şirket çarpanları %50 ve yurt dışı benzer şirket çarpanları %50 oranlarında ağırlıklandırılarak; Piyasa Değeri/ Defter Değeri (PD/DD) ve Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanlarına göre, Şirket'in piyasa değeri 1.173.641.119 TL ve pay başı fiyatı 9,78 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Yöntemi	Hesaplanan Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık	Özsermaye Değeri (TL)
Yurt İçi Benzer Şirketler F/K Çarpanı Yöntemi	895.274.220	25%	223.818.555
Yurt İçi Benzer Şirketler PD/DD Çarpanı Yöntemi	1.770.496.231	25%	442.624.058
Yurt Dışı Benzer Şirketler F/K Çarpanı Yöntemi	1.246.683.742	25%	311.670.936
Yurt Dışı Benzer Şirketler PD/DD Çarpanı Yöntemi	782.110.284	25%	195.527.571
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)			1.173.641.119
Pay Başına Değer (TL)			9,78

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 1.053.149.161.-TL olarak hesaplanmaktadır. Söz konusu Halka Arz Öncesi Özsermaye Değerine %20,24 oranında halka arz iskontosu uygulanarak 840.000.000.-TL seviyesinde Halka Arz İskontolu Özsermaye Değerine ulaşılmakta olup halka arz öncesi 120.000.000.-TL seviyesindeki ödenmiş sermayeye göre Halka Arz İskontolu pay başına değer 7.00-TL olarak tespit edilmiştir.

	Hesaplanan Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlıklık	Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri
Yurt İçi Benzer Şirket Özsermaye Değeri	1.332.885.226	25,0%	333.221.306
Yurt Dışı Benzer Şirket Özsermaye Değeri	1.014.397.013	25,0%	253.599.253
Özsermaye Artık Getiri Modeli	932.657.203	50,0%	466.328.602
ÖZSERMAYE DEĞERİ			1.053.149.161
İskonto			20,24%
İSKONTOLU ÖZSERMAYE DEĞERİ			840.000.000
Pay Değeri			8,78
İskontolu Pay Değeri			7,00

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

4- HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS

Şirket 30.04.2025 tarihinde 31.03.2025 tarihli finansal tablolarını KAP'ta (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1432450>) ve internet sitesinde kamuya açıklamıştır. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli “Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru” kapsamında Şirket'in 31.03.2025 tarihli finansal tabloları TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur.

Bu doğrultuda enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolar da seçilmiş finansallara ait özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bilanço

TL	31.12.2024	31.03.2025
Dönen Varlıklar	1.810.769.149	1.637.861.589
Nakit ve Nakit Benzerleri	258.457.371	246.132.103
Finansal Yatırımlar	146.194.201	145.416.668
Ticari Alacaklar	1.399.731.458	1.228.304.550
Duran Varlıklar	404.245.701	440.681.458
Diğer Alacaklar	75.662.626	122.962.904
Finansal Yatırımlar	10.187.836	10.187.836
Maddi Duran Varlıklar	264.375.004	263.308.835
Ertelenmiş Vergi Varlığı	44.736.478	36.374.756
TOPLAM VARLIKLAR	2.215.014.850	2.078.543.047
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.157.086.759	1.077.968.577

Kısa Vadeli Borçlanmalar	354.621.965	406.459.686
Ticari Borçlar	698.590.405	552.491.890
Diğer Borçlar	35.876.527	68.551.152
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	17.787.669	29.352.745
Uzun Vadeli Yükümlülükler	14.324.175	13.033.314
ÖZKAYNAKLAR	1.043.603.916	987.541.156
Sermaye	155.000.000	155.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	790.759.007	790.759.007
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	2.243.646	1.556.387
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-17.768.231	-17.537.075
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	61.554.736	70.045.909
Diğer Yedekler	62.864.140	62.864.140
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	47.561.894	-19.540.555
Net Dönem Karı	-58.611.276	-55.606.657
TOPLAM KAYNAKLAR	2.215.014.850	2.078.543.047

Kaynak : Şirket Finansal Raporları - KAP

Gelir Tablosu

TL	31.03.2024	31.03.2025
Satışlar	14.329.241.224	8.723.155.508
Satışların Maliyeti	-14.087.310.209	-8.518.032.269
Brüt Kar/Zarar	241.931.015	205.123.239
Pazarlama Giderleri	-15.773.370	-22.998.121
Genel Yönetim Giderleri	-113.003.097	-127.501.057
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11.583.662	13.227.004
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1.756.983	-1.740.212
Esas Faaliyet Kar/Zarar	122.981.227	66.110.853
Finansman Gelirleri	20.481.604	24.846.625
Finansman Giderleri	-33.850.413	-57.241.028
Net Parasal Kazanç / Kayıp)	-115.632.640	-66.942.125
Vergi Öncesi Kar/Zarar	-6.020.222	-33.225.675
Vergi Gelir/Gideri	-49.113.567	-22.380.982
Dönem Vergi Geliri/ Gideri	-31.819.494	-13.823.788
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	-17.294.073	-8.557.194
Dönem Kar/Zararı	-55.133.789	-55.606.657

Kaynak : Şirket Finansal Raporları - KAP

Şirket'in Global Menkul Değerler A.Ş. tarafından yazılan Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan projeksiyonlar ve 31.03.2025 dönemi itibarıyla gerçekleşmeler (TMS 29) takip eden tabloda özetlenmiştir.

HİZMET ve KOMİSYON GELİRLERİ (mnTL)	2025/03 (TMS 29)	2025T	Gerçekleşme Oranı
Pay Piyasası Komisyon Gelirleri	27,62	385,8	7,2%
VİOP Komisyon Gelirleri	11,49	20,6	55,8%
SGMK+REPO Komisyon Gelirleri	1,05	0,03	3501,8%
BPP Komisyon Gelirleri	1,42	1,00	142,0%
Kaldıraçlı İşlemler Gelirleri	1,07	6,7	16,0%
Kurumsal Finansman Gelirleri	0,07	20,7	0,4%
Yabancı İşlemleri (sweet)	0,11	2,3	4,8%
Kredili Müşterilerden Alınan Faiz Gelirleri	129,38	212,2	61,0%
Müşterilerden Alınan Diğer Faiz Gelirleri	29,75	39,6	75,1%
Varlık Yönetim Gelirleri	6,22	5,5	113,1%

Saklama Komisyon Gelirleri	0,70	2,2	31,6%
Diğer Gelirler	12,27	38,6	31,8%
TOPLAM	221,2	735,2	30,1%

Net Kar	-55,6	156,6	-
----------------	--------------	--------------	----------

Kaynak : Şirket Finansal Raporları ve Fiyat Tespit Raporu - KAP

5- SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Şirket'in 31.03.2025 tarihli finansal tabloları TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Fiyat Tespit raporunda 2025 yılına ait hizmet ve komisyon gelirlerine ait varsayımlar (varsayımlar enflasyon muhasebesi uygulamasına geçilmeden önce yapılmıştır) ve enflasyona göre düzeltilmiş (TMS 29) 31.03.2025 gerçekleştirmeler yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.

Buna göre 2025/03 döneminde toplam hizmet ve komisyon gelirleri 221,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Fiyat Tespit Raporu'nda 2025 yılının toplam hizmet ve komisyon gelirlerinin 735,2 milyon TL seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmüştür. Dolayısıyla 2025/03 döneminde 2025 sonu itibarı ile projekte edilen toplam hizmet ve komisyon gelirlerinin %30,1'i gerçekleşmiştir. Şeker yatırım, 31.03.2025 itibariyle enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklı oluşan 66,9 milyon TL net parasal kayıp sonrası 55,6 milyon TL net dönem zararı açıklamıştır. 31.03.2025 itibariyle kaydedilen net zarar rakamı 2025 yılı için TMS 29 hariç tahmin edilen 156,6 milyon TL net kar rakamının altında seyretmektedir.

Kamuoyunun ve paydaşlarımızın bilgisine saygılarımızla arz olunur.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

Hikmet Aydın SİMİT
Komite Başkanı

Gamze ZOR
Komite Üyesi