



**ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ**

**“HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DENETİM KOMİTESİ RAPORU”**

08 Mart 2022

1. Raporun Konusu, Gerekçesi ve Amacı:

Elite Naturel Organik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Elite Naturel” 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 29/5 Maddesi gereğince Şirket bünyesindeki Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

2. Açıklamalar:

Sermaye Piyasası Kurulu’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.”

3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

Şirketin paylarının halka arzına aracılık eden Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 05.11.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yayınlanan fiyat tespit raporunda, Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Şirket’in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri kapsamında sırası ile Madde 20 ve Madde 40 ile aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

1. Pazar Yaklaşımı: Çarpan Analizi
2. Gelir Yaklaşımı: İndirgenmiş Nakit Akımı (“İNA”)

Pazar Yaklaşımı: Çarpan Analizi

Şirket değerlemesinde benzer büyüklüğe ve operasyonlara sahip şirketlerin çeşitli finansal rasyoların medyanları ve / veya sektöre özgü geçmişte gerçekleşmiş işlemlerde oluşan çarpanlar / rasyolar dikkate alınarak değerinin tespit edildiği bu yöntem genel olarak iki ayrı şekilde gerçekleştirilmektedir.

- a) Benzer İşlem Gören Şirket Analizi
- b) Benzer İşlem Çarpan Analizi

Çarpan analizinde FD/FAVÖK ve PD/Net Kâr olmak üzere 2 çarpan kullanılmıştır. Bu analiz sırasında “Yurt Dışı Benzer Şirketlerin”, “Yurt Dışı Benzer Şirket Alım Satım İşlemlerin” ve “Yurtiçi BİST Gıda İçecek Endeksi Benzer Şirketlerinin” FD/FAVÖK ve PD/Net Kâr rasyolarının medyan değerleri esas alınmıştır.

İNA Analizine İlişkin Varsayımlar ve Değerlendirmeler:

İNA metodunda 10 yıllık gelir tablosu ve bilanço kalemleri, Şirketin beklentileri ile geçmiş veriler ışığında analiz edilerek 2021 – 2030 yılları için tahmini değerler kullanılmıştır.

Mn TRL	Hesaplanan Ağırlıklı Özkaynak Değeri (Bin TL)	Ağırlık	Özsermaye Değeri (Bin TL)
İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi	1.079.237	%50,0	539.618
Piyasa Çarpan Analizi			
<i>Piyasa Çarpanı Yaklaşımı – Benzer İşlem Çarpanları (Yurtdışı)</i>	1.258.229	%12,5	157.279
<i>Piyasa Yaklaşımı- Benzer İşlem Gören Şirketler (Yurtdışı)</i>	1.011.230	%12,5	126,404
<i>Piyasa Yaklaşımı – BIST Gıda İçecek Endeksi Şirketleri</i>	808.929	%25,0	202.232
Ağırlıklandırılmış Değeri	Özsermaye		1.025.533

Şirketin değerlemesinde İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup 1.025.533 Bin TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. Sermayesi 50 milyon TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri 20,51 TL olarak hesaplanmıştır. Yaklaşık %20,53 oranında halka arz iskontosu sonrasında ise pay başına değer ise 16,30 TL olarak hesaplanmıştır.

4. Halka Arz Öncesinde Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

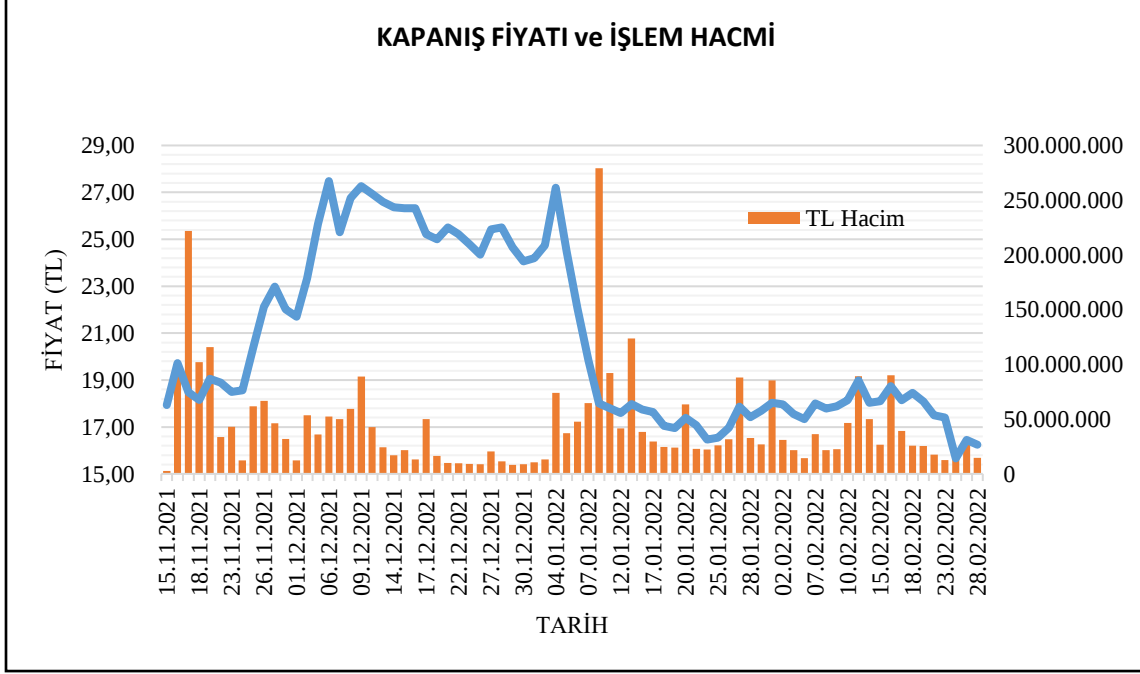
Fiyat tespit raporunda yer alan 2021 yılına yönelik tahminler ve gerçekleşen veriler aşağıda paylaşılmıştır.

Milyon TL	Fiyat Tespit Raporu 2021 Yıl Sonu Tahmin Edilen	2021 Yılı Gerçekleşen	Gerçekleşen Değer ile Tahmin Edilen Arasındaki Fark (%)
Net Satışlar	235,1	293,6	+24%
Brüt Kar	126	199,7	+58%
FAVÖK	82	115,8	+41%

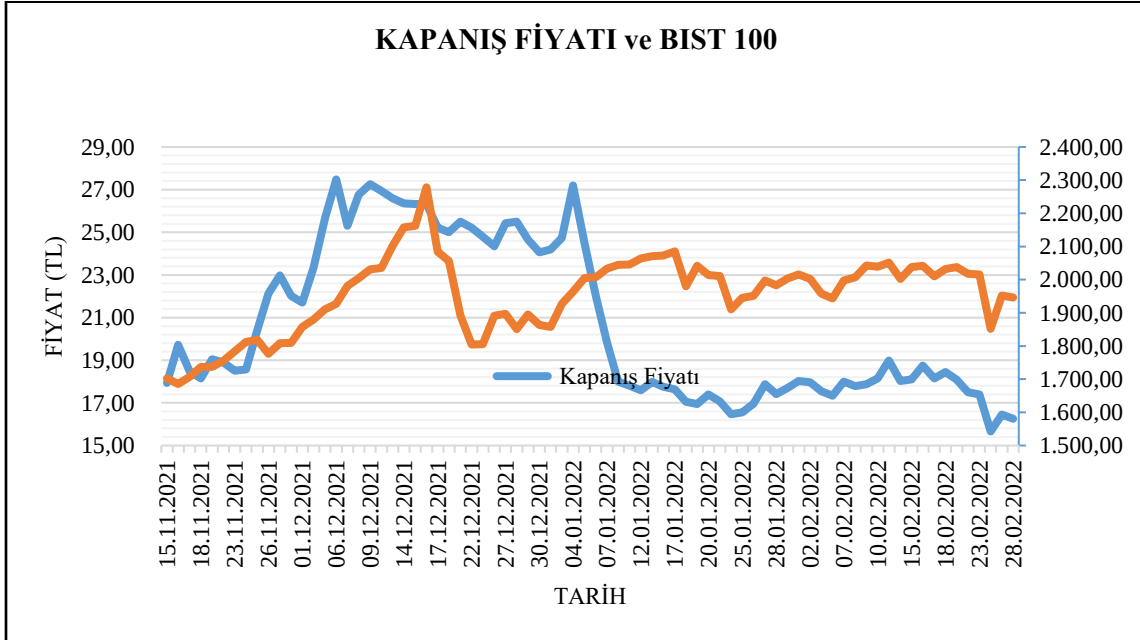
Buna göre 2021 yılı gerçekleşen Net Satışlar, halka arz ilişkin fiyat tespit raporunda 2021 yıl sonu tahmin edilen Net Satışlar'ın %24 üzerinde gerçekleşmiştir. Brüt Kar ve FAVÖK rakamlarında ise 2021 yıl sonu tahminlerinin sırasıyla %58 ve %41 üzerinde gerçekleşme sağlanmıştır.

5. Halka Arz Sonrası Fiyat Performansı

Aşağıdaki grafikte Elite paylarının ilk işlem görme tarihi olan 15.11.2021'den en son 28.02.2022 tarihinde gerçekleşen kapanış fiyatı ve işlem hacimleri grafiksel olarak gösterilmektedir.



Aşağıdaki grafikte ise Elite paylarının ilk işlem görme tarihi olan 15.11.2021'den en son 28.02.2022 tarihinde gerçekleşen kapanış fiyatı ile BIST 100 kapanış değerleri karşılaştırılabilmesi için grafiksel olarak gösterilmektedir.



6. Sonuç

Sermaye Piyasası Kurulu'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 gerçekleşmediğine ilişkin Rapor hazırlanması yükümlülüğü kapsamında yapılan inceleme sonucunda;

- 1) Elite paylarının halka arz sırasında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda 2021 yıl sonu gerçekleştirmelerine ilişkin olarak yapılan projeksiyonların fazlasıyla tuttuğu,
- 2) Fiyat tespit raporundaki projeksiyonlara göre net satış hasılatının %24, Brüt Kârın %58 ve FAVÖK'ün %41 daha yüksek gerçekleştiği,

Tespit edilmiştir.

Saygılarımızla.

Kürşad TÜZMEN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi Başkanı

Önder Levent ARAL

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi Üyesi