



ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ

“HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE
RAPORU”

01.09.2023

1. Raporun Konusu, Gerekçesi ve Amacı:

Elite Naturel Organik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Elite Naturel" veya "Şirket") paylarının halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içeren işbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 Maddesi gereğince Şirket bünyesindeki Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2. Yasal Dayanak:

İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi 5. Fıkrasında;

"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 çerçevesince Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmaktadır.

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 Uluslararası Değerleme Standartlarında yer alan 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 rasyolarının 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

Piyasa arpanları yaklaşımında CCOLA, KNFRT, KRSTL, PINSU ve PNSUT firmalarına ait çarpanlar kullanılmıştır. Bu firmalar ve “Gıda, İçecek ve Tütün” sektörünün bazı piyasa arpanları ile şirketimizin piyasa arpanları ařaēıda tablo ve grafik halinde verilmektedir.¹

Hisse	F/K	PD/DD	NetKar/ Top.Aktif	NetKar / zsermaye	PD/ NetSatış	PD/ E.Faal.Kar
ELITE	21,01	8,31	0,36	0,52	6,26	16,22
COLA	17,27	3,65	0,08	0,25	1,31	9,06
KNFRT	22,43	6,03	0,10	0,34	1,55	9,29
KRSTL	20,25	3,75	0,10	0,16	1,42	21,24
ORCAY	12,32	3,62	0,13	0,31	1,95	6,99
PINSU	0,00	2,95	-0,06	-0,21	1,24	310,76
PNSUT	10,74	1,02	0,04	0,08	0,50	10,02
Sektör	19,10	3,99	0,06	0,21	1,26	9,21

İNA Analizine İlişkin Varsayımlar ve Deēerlendirmeler:

İlk halka arz sırasında yayınlanan fiyat tespit raporunda, şirketin geçmiş verileri ve gelecek beklentileri ışığında 2021 – 2030 yılları için gelir tablosu ve bilanço kalemleri tahmin edilmiş ve İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemine göre şirket deēeri hesaplanmıştır.

	Hesaplanan Aēırlıklı zkaynak Deēeri (Bin TL)	Aēırlık	zsermaye Deēeri (Bin TL)
İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi	1.079.237	%50,0	539.618
Piyasa arpan Analizi			
<i>Piyasa arpanı Yaklaşımı – Benzer İşlem arpanları (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
Aēırlıklandırılmıř zsermaye Deēeri			1.025.533

şirketin deēerlemesinde İNA ve arpan Analizleri eēit aēırlıklandırılmıř olup 1.025.533

¹ Tabloda yer alan oranlar 01.09.2023 tarihinde Matriks’ten alınmıştır.

Bin TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. Sermayesi 50 milyon TL olan Şirket'in halka arz için pay başına değeri 20,51 TL olarak hesaplanmıştır. Yaklaşık %20,53 oranında halka arz iskontosu sonrasında ise pay başına halka arz fiyatı **16,30 TL** olarak hesaplanmıştır.

Şirketimizin 31.08.2023 tarihli Borsa kapanış fiyatına göre toplam şirket değeri 4,8 milyar TL ile halka arz özsermaye değerinin %371 üzerinde gerçekleşmiştir.

4. Halka Arz Sonrası Döneme İlişkin Tahmin ve Gerçekleşmeler

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı ilk altı aylık dönemine ilişkin herhangi bir öngörü bulunmamaktadır. 2023 yıl sonuna yönelik tahminler ile 30.06.2023 tarihli finansal tablolarımıza göre gerçekleşmeler aşağıda paylaşılmıştır.

	Fiyat Tespit Raporu 2023 Yıl Sonu Tahmin Edilen		31.06.2023 Tarihinde Gerçekleşen		Gerçekleşen Tutarın Yıl Sonu Tahmin Edilen Tutarı Oranı (%)
	Mn TL	Kâr Marjı %	Mn TL	Kâr Marjı %	
Net Satışlar	489,2	-	360,0	-	73,6%
Brüt Kar	257	52,5	220,6	61,3	85,8%
FAVÖK*	168,6	34,5	176,3	49,0	104,5%

*FAVÖK: Brüt Kar - Ar-Ge Giderleri - Pazarlama, Satış, Dağıtım Giderleri - Genel Yönetim Giderleri + Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler - Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler + Amortisman ile hesaplanmıştır.
Amortisman: 2.704.133-TL'dir.

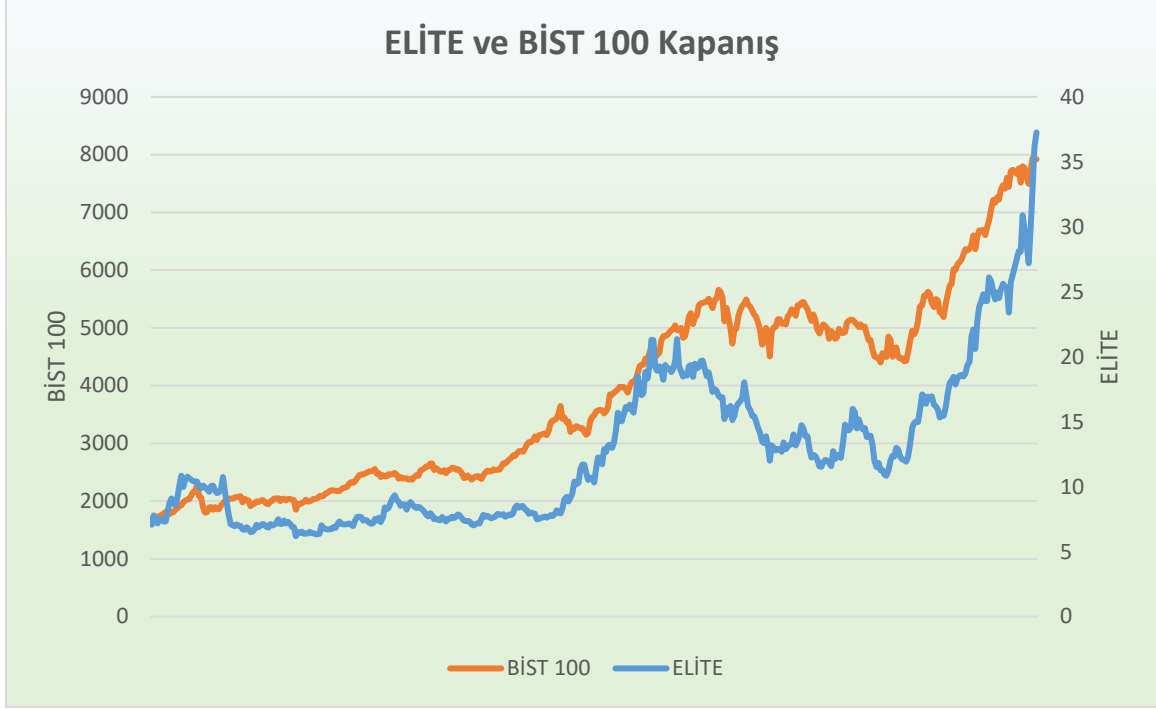
Buna göre:

- ✓ 2023/6 döneminde gerçekleşen Net Satışlar, 2023 yıl sonu tahmin edilen Net Satışları %73,6'sı oranında,
- ✓ 2023/6 dönemi Brüt Kârı, 2023 yıl sonu tahmin edilen Brüt Karının %85,8'i oranında,
- ✓ 2023/6 dönemi FAVÖK tutarı, 2023 yıl sonu tahmin edilen FAVÖK'ün %104,5'i oranında

Gerçekleşmiştir. Bu sonuçlar dikkate alındığında, 2023 yıl sonu hedeflerine ulaşılabileceği ve hatta bu hedeflerin üzerine geçileceği öngörülmektedir.

5. Halka Arz Sonrası Fiyat Performansı

Aşağıdaki grafikte Elite paylarının 15.11.2021 – 31.08.2023 kapanış fiyatları ile BIST 100 kapanış değerleri karşılaştırmalı olarak gösterilmektedir.



6. Sonuç

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi 5. Fıkrası uyarınca; yapılan inceleme sonucunda; Elite Naturel paylarının halka arz sırasında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda 2023 yıl sonu için yapılan projeksiyonların, Şirketin 2023 yılı yarı yıl finansal sonuçları ile karşılaştırıldığında, 2023 yıl sonu gerçekleştirmelerinin hedeflerin üzerinde çıkmasının beklendiği, özellikle 6 aylık FAVÖK tutarının yıl sonu hedefini aştığı tespit edilmiştir.

Saygılarımızla.

Kürşad TÜZMEN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Denetim Komitesi Başkanı

Hasan CEBECİ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Denetim Komitesi Üyesi