

SANICA

ISI

SANICA ISI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

“HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORU”

14 Mart 2023

1. Raporun Konusu, Gerekçesi ve Amacı

Sanica Isı Sanayi A.Ş. (“Sanica Isı” 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 bünyesinde henüz Denetim Komitesi oluşturulmadığı için Şirket Yönetim Kurulu 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 lider aracı kurum olarak aracılık eden Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Gedik Yatırım) tarafından 11.11.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yayınlanan 07.10.2022 tarihli fiyat tespit raporunda, Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Şirket’in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı: Çarpan Analizi

Pazar yaklaşımı kapsamında Borsa işlem görüp Sanica Isı ile benzer özellikler gösteren diğer şirketlerle karşılaştırma yapılarak Firma Değeri’nin saptanması için “Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, Sanica Isı’ya benzer şirketlerin piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem, etkin işleyen piyasalarda payların rayiç değerlerinin, ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı olan risk düzeyini yansıttığı varsayımı esas alınmaktadır.

Yurt içi benzer şirketler olarak BIST METAL EŞYA MAKİNA endeksinde faaliyet gösteren şirketlerin 30.06.2022 tarihi itibarıyla son 12 aylık verileri üzerinden hesaplanan güncel çarpanları dikkate alınmıştır.

Ayrıca, çarpan analizine yurt dışı seçilmiş benzer şirketlerin 30.06.2022 tarihi itibarıyla son 12 aylık verileri üzerinden hesaplanan güncel değerleme çarpanları ile söz konusu veri setinin 2022 yıl sonu tahmini çarpanları da dahil edilmiştir.

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kapsamında değerleme için uygun olduğu değerlendirilen temel çarpanlardan olan Firma Değeri / Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kar (FD/FAVÖK) medyanı uç değerler elenerek dikkate alınmıştır.

FD/FAVÖK yöntemi, uluslararası kabul görmüş olması, ulusal / uluslararası piyasalarda değerleme çalışmalarında sıkça tercih edilmesi ve esas olarak aynı sektörde faaliyet gösteren ancak farklı borç/sermaye oranlarına sahip firmaların operasyonel performanslarının adil koşullarda değerlendirilebilmesi açısından tercih edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı: İndirgenmiş Nakit Akımı (İNA)

İNA Analizi, bir şirketin serbest nakit akımı üretme yeteneği üzerinden yapılan bir değerleme yöntemi olup, bu serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesi ve nakit pozisyonun da eklenmesi ile oluşan değeri, şirketin özsermaye değeri olarak kabul eder.

İNA metodunda, 10 yıllık gelir tablosu ve bilanço kalemleri Şirket yönetiminin beklentileri ve Gedik Yatırım'ın tahminleri doğrultusunda geçmiş mali veriler ışığında analiz edilerek 2022-2032 yılları için projekte edilmiştir.

Değerleme modelinde kullanılan Türkiye enflasyon ve USD/TL-EUR/TL kur tahminleri 2022-2026 yılları için Gedik Yatırım Ekonomik Araştırmalar verilerine dayanmaktadır. 2027-2032 yılları için ise Türkiye-Amerikan enflasyon beklentileri farkına göre USD/TL ortalama kuru hesaplanmıştır.

Amerika Birleşik Devletleri enflasyon tahmininde Uluslararası Para Fonu (IMF) verileri dikkate alınmıştır.

4. Fiyat Tespit Raporunda Değerleme Sonucu:

Sanica Isı değerlemesine ilişkin ulaşılan sonuçlara ilişkin bilgiler aşağıda tabloda verilmektedir.

Değerleme Sonucu	Ağırlık	Özkaynak Değeri
İndirgenmiş Nakit Akışları	% 50	2.710.120.645
Piyasa Yaklaşımı – Yurtiçi Benzer Şirket Çarpanları	% 25	2.289.047.156
Piyasa Yaklaşımı – Yurt Dışı Benzer Şirket Çarpanları	% 25	2.305.782.354
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri	% 100	2.503.767.700
Pay Adedi		100.000.000
Ağırlıklandırılmış Pay Değeri		25,04

Şirketin değerlemesinde İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup 2.503.767.700 TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. Sermayesi 100 milyon TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri 25,04 TL olarak hesaplanmıştır. %20 oranında halka arz iskontosu sonrasında ise pay başına değer ise 20,03 TL olarak hesaplanmıştır.

5. Halka Arz Öncesinde Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

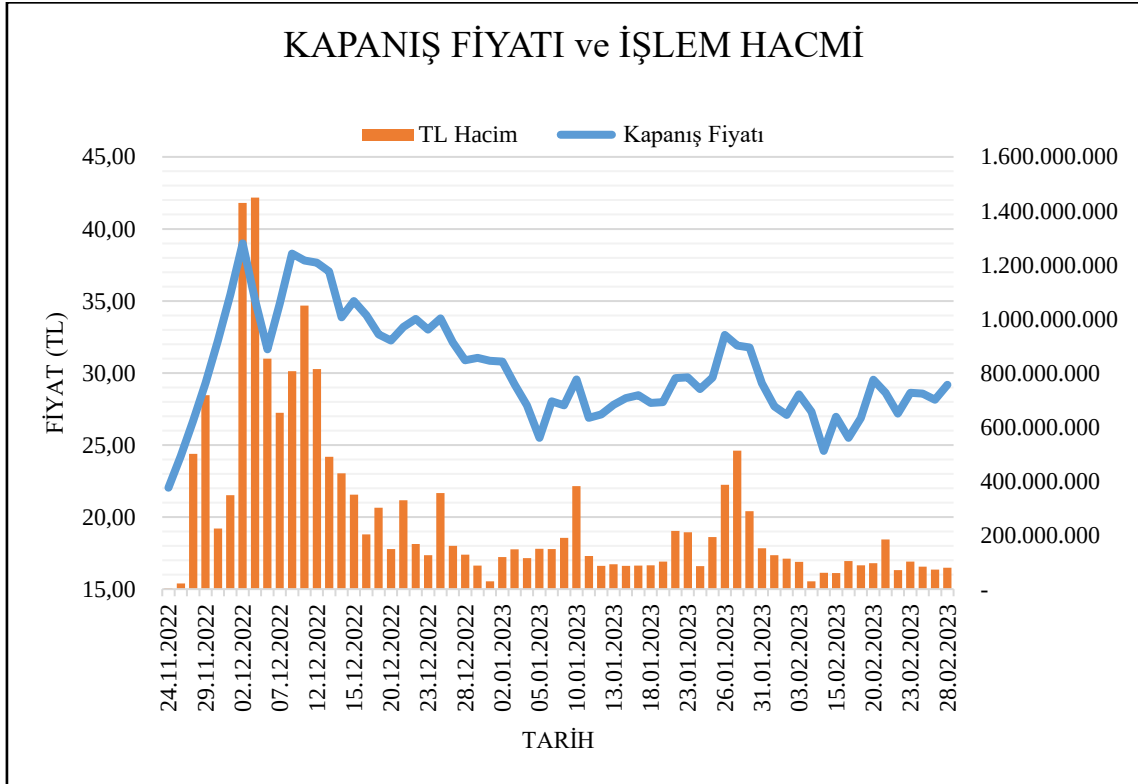
Fiyat tespit raporunda yer alan 2022 yılına yönelik tahminler ve gerçekleşen veriler aşağıda paylaşılmıştır.

	Fiyat Tespit Raporu 2022 Yılı Sonu Tahmin Edilen (TL)	2022 Yılı Gerçekleşen (TL)	Gerçekleşen Değer ile Tahmin Edilen Arasındaki Fark (%)
Net Satışlar	1.461.799.717	1.325.110.542	-9,35
FAVÖK	394.524.024	361.637.337	-8,34

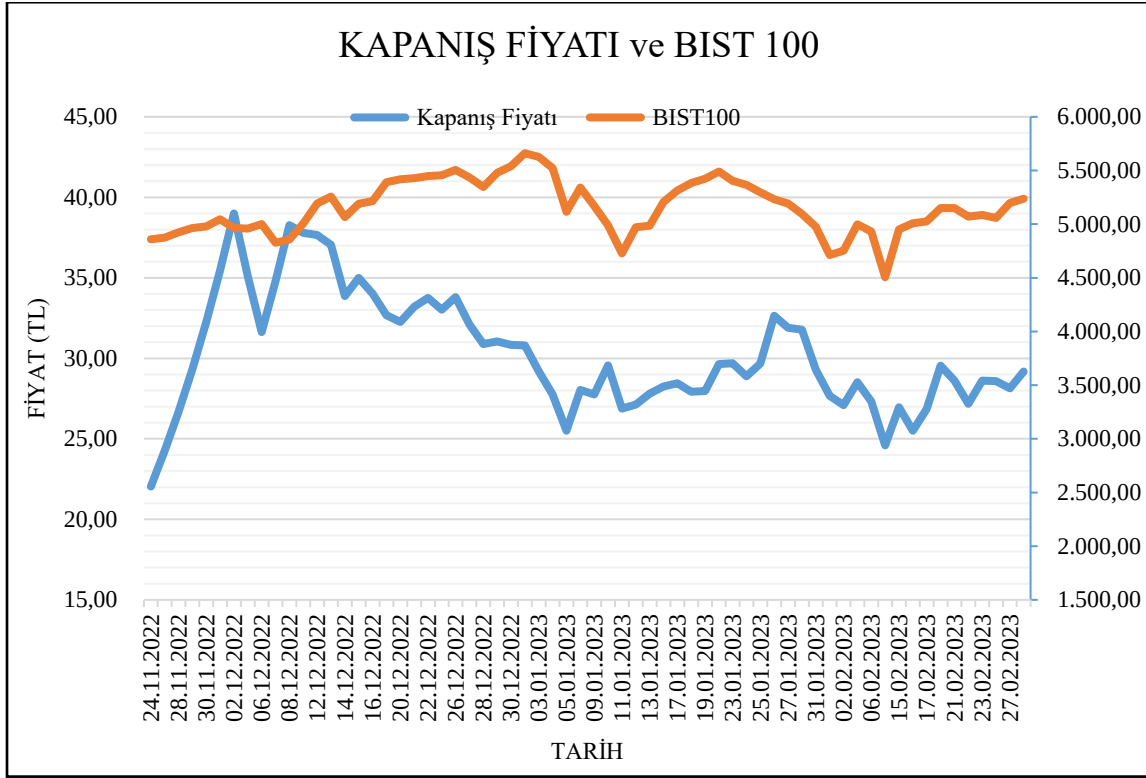
Buna göre 2022 yılı gerçekleşen Net Satışlar ve FAVÖK, halka arz ilişkin fiyat tespit raporunda 2022 yıl sonu tahmin edilen tutarlara göre sırasıyla %9,35 ve %8,34 oranında altında gerçekleşmiştir. Dolayısıyla tahmin edilen tutarlara göre söz konusu büyüklükler sırasıyla %90,65 ve %91,66 oranlarında gerçekleştirilmiştir.

6. Halka Arz Sonrası Fiyat Performansı

Aşağıdaki grafikte Sanica Isı pay senetlerinin ilk işlem görme tarihi olan 24.11.2022'den itibaren 28.02.2023 tarihine kadar gerçekleşen kapanış fiyatı ve işlem hacimleri gösterilmektedir.



Aşağıdaki grafikte Sanica Isı pay senetlerinin ilk işlem görme tarihi olan 24.11.2022 tarihinden faaliyet raporunun yayınlandığı tarihe kadar olan dönemde gerçekleşen kapanış fiyatları ile BIST 100 kapanış değerleri karşılaştırmalı olarak gösterilmektedir.



7. 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) Sanica Isı paylarının halka arz sırasında Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda 2022 yıl sonu gerçekleşmelerine ilişkin olarak yapılan projeksiyonların %8,34-%9,35 oranlarında aşağı yönlü sapmaların gerçekleştiği,
- 2) Fiyat tespit raporundaki projeksiyonlara göre net satış hasılatının %9,35 ve FAVÖK'ün %8,34 daha düşük gerçekleştiği,

- 3) 2022 Aralık ayında bayilerimizin kendi ve müşteri çeklerini vermek suretiyle ilettikleri siparişlerini Şirketimizden depolama maliyetlerine katlanmak istememeleri nedeniyle teslim almamaları ve ürünlerin teslim alınmamasından dolayı satış faturalarının kesilmemesi nedeniyle Aralık ayında ciro rakamının düşük görüldüğü, 2022 yılı denetim raporunun Ticari Alacaklar ve Borçlar başlıklı 6 nolu dipnotunda ifade edilen 469.265.849 TL tutarındaki alacak senetlerinde gösterilen çeklerin kabul edilmesi suretiyle gerçekleştirilen ürün satışlarının bayilerimiz tarafından teslimlerinin alınması durumunda ciro hedefi tahmin edilen tutardan daha yüksek olacağı, söz konusu siparişlerin de 2023 yılı başında faturaların kesilmek suretiyle bayilere teslimlerinin gerçekleştiği
- 4) Yukarıda ifade edilen durumdan kaynaklı olarak 07.10.2022 tarihli fiyat tespit raporunda 2022 yılı net satışlar ve FAVÖK'ün düşük gerçekleştiği ancak FAVÖK marjının öngörüldüğü şekilde %27,3 olarak gerçekleştiği

tespit edilmiştir.

Saygılarımızla.

YÖNETİM KURULU

H. Nesimi Fatinoğlu
Yönetim Kurulu Başkanı

Ali Fatinoğlu
Yönetim Kurulu Başkan
Vekili

Uğur Fatinoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Emre Fatinoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Saadet Fatinoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi