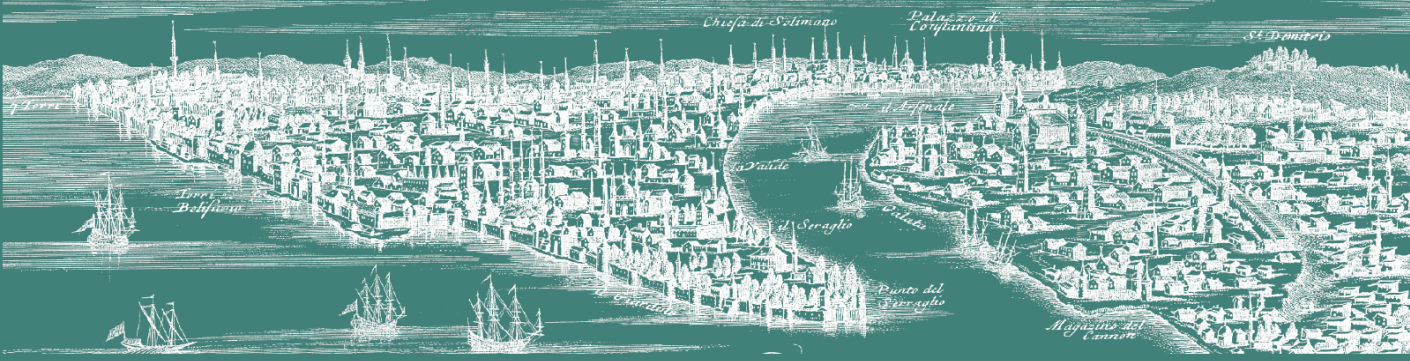


Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.



Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş Dışında Farklı bir Kuruluş Tarafından Hazırlanan Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu

2 Ekim 2024



osmanlı
YATIRIM

**Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu****Bilgilendirme ve Çekince**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/06/2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Seri: VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesinin 2 fıkrasında yer alan "Halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluş tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu («FTR»), başka bir yetkili kuruluş tarafından analiz edilebilir. Söz konusu analist raporunu hazırlayacak yetkili kuruluşun ilgili halka arzda konsorsiyum lideri veya eş lideri olarak görev yapmaması gerekir. Analist raporunun hazırlanması halinde, halka arz fiyatına ilişkin görüş beyan edilmesi ve raporun en geç ilgili halka arzın başladığı tarihte KAP'ta ortaklığa ilişkin bölümde ve bu rapor hazırlayan yetkili kuruluşun internet sitesinde ilan edilmesi zorunludur." maddesine istinaden Fiyat Tespit Raporu'ndaki şirket verileri kullanılarak Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Yatırımcılar kararını halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek vermelidir.

Halka Arz Bilgileri

Halka Arz Bilgileri	
İhraççı	Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Borsa Kodu	BINBN
Talep Toplama	3-4 Ekim 2024
Halka Arz Konu Paylar	17.000.000-TL Nominal Değerli Pay (Sermaye Arttırımı)
Halka Açıklık Oranı (%)	15,18%
Şirket Hedef Piyasa Değeri (TL)	11.931.468.750
Halka Arz İskonto Oranı (%)	23,0%
İskontolu Halka Arz Değeri (TL)	9.187.230.938
Halka Arz Büyüklüğü (TL)	1.561.450.000
Halka Arz Fiyatı	91,85
Arz Yöntemi	Birincil Piyasa
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Satmama Taahhüdü	Şirket ve Pay Sahibi Ortaklar 1 yıl boyunca mevcut paylarını satmama taahhüdü vermektedir.
Ek Satış	Yoktur
Fiyat İstikrarı	Planlanmamaktadır.

Kaynak: Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu, Fiyat Tespit Raporu

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu**Şirket Profili**

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş. («Bin Ulaşım» veya «Bin Bin» veya «Şirket»), 25 Eylül 2024 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın 2024/49 sayılı Bülteni'nde halka arz işlemi için onaylandığı duyurulmuştur.

Şirket, 2019 yılında kurulmuş olup İstanbul merkezli yurt içinde ve yurt dışında elektrikli skuter ve mikromobilité alanlarında faaliyet göstermektedir. 1000 Yatırımlar Holding A.Ş. ("BINHO") 'nin almış olduğu karar ile birlikte Şirkete yatırım yapılması hedeflenmiş ve bu vesileyle 2022 yılında şirketin sermayesinin %89'una tekabül eden payları devralmıştır.

Şirket'in faaliyetlerini yurtiçinde ve yurtdışında gelişmesi ile birlikte elektrikli skuter ve mobilité alanlarında Avrupa'nın öncü şirketlerinden biri olması hedeflenmektedir.

Ortaklık Yapısı

Ortak Adı/Unvanı	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Tutar (TL)	Oranı (%)	Tutar (TL)	Oranı (%)
1000 Yatırımlar Holding A.Ş.	A	20.000.000		20.000.000	17,86%
	B	69.000.000	89,00%	64.250.000	57,37%
Viva Edge Telecom Bulgaria Limietd	B	5.000.000	5,00%	5.000.000	4,46%
Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş BinBin Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	B	4.500.000	4,50%	4.275.000	3,82%
Bulls Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	1.000.000	1,00%	1.000.000	0,89%
Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş Altun Capital Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	B	500.000	0,50%	475.000	0,42%
Halka Açık Kısım	B	0	0,00%	17.000.000	15,18%
Toplam		100.000.000	100,0%	112.000.000	100,0%

Özet Bilanço

Bilanço (TL)	2021	2022	2023	2024/2Q
Dönen Varlıklar	587.327.131	423.076.566	1.204.955.197	528.948.467
Duran Varlıklar	584.727.381	736.930.215	683.779.069	595.967.087
Toplam Aktifler	1.172.054.512	1.160.006.781	1.888.734.266	1.124.915.554
Kısa Vadeli Yükümlülükler	192.227.134	302.286.871	1.135.134.658	361.381.993
Uzun Vadeli Yükümlülükler	239.774.715	242.742.012	97.415.065	105.549.126
Özkaynaklar	740.052.663	614.977.898	656.184.543	657.984.436
Toplam Pasifler	1.172.054.512	1.160.006.781	1.888.734.266	1.124.915.555

Kaynak: Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu, Fiyat Tespit Raporu

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu**Bilanço**

Bilanço (TL)	2021	2022	2023	2024/2Ç
Dönen Varlıklar	587.327.131	423.076.566	1.204.955.197	528.948.467
Nakit ve Nakit Benzerleri	479.571.281	121.927.272	972.636.279	131.784.578
Finansal Yatırımlar	--	99.483.587	44.876.141	15.849
Ticari Alacaklar	42.022.074	106.998.883	17.320.262	66.256.883
Diğer Alacaklar	1.098.320	36.781.664	81.263.046	182.195.292
Stoklar	7.749.265	8.634.030	57.382.991	84.116.389
Peşin Ödenmiş Giderler	28.133.560	11.179.670	24.354.016	56.672.670
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	509.369	309.134	424.264
Diğer Dönen Varlıklar	28.752.631	37.562.091	6.813.328	7.482.542
Duran Varlıklar	584.727.381	736.930.215	683.779.069	595.967.087
Maddi Duran Varlıklar	282.625.147	669.477.915	639.221.606	556.917.672
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.900.498	2.538.857	6.665.517	7.544.709
Kullanım Hakkı Varlıkları	20.661.161	36.395.003	26.393.136	23.885.780
Peşin Ödenmiş Giderler	279.540.575	28.518.440	11.498.810	6.610.808
Diğer Duran Varlıklar	--	--	--	1.008.118
Toplam Aktifler	1.172.054.512	1.160.006.781	1.888.734.266	1.124.915.554
Kısa Vadeli Yükümlülükler	192.227.134	302.286.871	1.135.134.658	361.381.993
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.087.142	16.398.148	107.238.831	20.578.317
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	2.475.781	4.873.372	52.460.658	30.620.152
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	160.673.777	196.060.651	118.096.408	68.836.754
Ticari Borçlar	17.764.576	41.169.267	27.273.045	28.442.904
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.627.447	7.710.009	16.164.119	24.350.889
Diğer Borçlar	659.982	4.051.098	734.717.336	134.430.083
Ertelenmiş Gelirler	15.656	6.341.096	6.553.816	7.411.443
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	5.030.282	13.071.132	29.852.886	1.484.722
Kısa Vadeli Karşılıklar	372.413	1.906.744	5.615.977	4.668.464
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	520.078	10.705.354	37.161.582	40.558.265
Uzun Vadeli Yükümlülükler	239.774.715	242.742.012	97.415.065	105.549.126
Uzun Vadeli Borçlanmalar	189.561.556	131.631.728	10.295.059	3.194.382
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	18.185.381	25.254.112	30.520.612	26.405.572
Uzun Vadeli Karşılıklar	719.743	7.207.839	9.189.849	9.207.448
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31.308.035	78.648.333	47.409.545	66.741.724
Özkaynaklar	740.052.663	614.977.898	656.184.543	657.984.436
Ödenmiş Sermaye	6.609.387	6.609.387	75.000.000	100.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	25.548.554	25.548.554	42.464.691	45.423.035
Paylara İlişkin Primler	684.561.105	684.561.105	599.254.355	571.296.011
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	0	-3.561.764	-1.855.894	-1.855.894
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	0	-17.987.196	-8.168.479	-11.265.845
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	0	0	415.512	415.512
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	-3.791.495	23.333.617	-80.649.401	-49.881.241
Dönem Net Karı / Zararı (-)	27.125.112	-103.567.508	30.768.160	4.897.259
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	41.703	-1.044.401	-1.044.401
Toplam Pasifler	1.172.054.512	1.160.006.781	1.888.734.266	1.124.915.555

Kaynak: Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu (2024 yılı ikinci çeyrek finansalları bilgi amaçlı eklenmiştir. FTR 2023 yıl sonu baz alınarak düzenlenmiştir.)

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu**Gelir Tablosu**

Gelir Tablosu (bin TL)	2021	2022	2023	2024/2Ç
Hasılat	242.150.196	662.347.555	674.269.558	362.904.115
Satışların Maliyeti (-)	-119.640.309	-336.279.068	-351.214.566	-201.777.489
Brüt Kar / Zarar (-)	122.509.887	326.068.487	323.054.992	161.126.626
Pazarlama Giderleri (-)	-5.177.589	-29.305.718	-49.008.599	-2.521.005
Genel Yönetim Giderleri (-)	-21.643.822	-206.043.333	-193.354.889	-93.433.124
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	27.805.638	38.451.758	35.450.983	13.265.615
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-2.894.742	-32.082.868	-13.168.068	-22.428.236
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)	120.599.372	97.088.326	102.974.419	56.009.876
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	7.435.070	110.804.599	22.393.153	85.859.501
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / Zararı (-)	128.034.442	207.892.925	125.367.572	141.869.377
Parasal Kayıp Kazanç	-44.542.293	-122.146.293	-68.107.851	-46.187.873
Finansman Giderleri (-)	-19.832.261	-116.371.703	-29.071.102	-66.709.475
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı (-)	63.659.888	-30.625.071	28.188.619	28.972.029
Dönem Vergi Gideri (-)	-6.680.683	-24.773.336	-30.114.949	-4.924.413
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	-29.854.095	-48.238.167	31.608.389	-19.150.357
Sürdürülen Faaliyetler Net Dönem Karı / Zararı (-)	27.125.110	-103.636.574	29.682.059	4.897.259

Karlılık Analizi ve Rasyolar

Karlılık Analizi (%)	2021	2022	2023	2024/2Ç
Brüt Kar Marjı (%)	50,6%	49,2%	47,9%	44,4%
Faaliyet Kar Marjı (%)	39,5%	13,7%	12,0%	18,0%
Esas Faaliyet Kar Marjı (%)	49,8%	14,7%	15,3%	15,4%
Net Kar Marjı (%)	11,2%	-15,6%	4,4%	1,3%
Aktif Karlılığı	2%	-9%	2%	0%
Özsermaye Karlılığı				

Rasyolar	2021	2022	2023	2024/2Ç
Cari Oran	3,06	1,40	1,06	1,46
Likidite Oranı	2,49	0,73	0,90	0,36
Özkaynaklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	3,85	2,03	0,58	1,82
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,37	0,47	0,65	0,42
Alacak Tahsil Süresi	63	41	34	21
Borç Ödeme Süresi	54	32	36	25

Kaynak: Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu (2024 yılı ikinci çeyrek finansalları bilgi amaçlı eklenmiştir. FTR 2023 yıl sonu baz alınarak düzenlenmiştir.)

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu**Değerleme / Fiyat Tespiti**

Bin Ulaşım'ın Bizim Menkul Değerler A.Ş. («Bizim Menkul») tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda halka arz edilecek payların birim fiyat tespitinde indirgenmiş nakit akışı %50, BİST'te işlem gören, bilişim sektöründe yer alan yurt içi benzer şirket çarpanları ise %50 ağırlıklandırılmıştır. Şirket'in özet finansalları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Finansallar (milyon TL)	2021	2022	2023	2023/2Ç	2024/2Ç	Yıllıklandırılmış
Nakit ve Nakit Benzerleri	479,6	121,9	972,6		131,8	131,8
Diğer Alacaklar	1,1	36,8	81,3		182,2	182,2
Finansal Yatırımlar	0,0	99,5	44,9		0,0	0,0
Finansal Borçlar	373,0	374,2	318,6		149,6	149,6
Diğer Borçlar	0,7	4,1	734,7		134,4	134,4
Net Borç	-107,0	120,1	-45,4		-29,9	-29,9
Özkaynak	740,1	615,0	656,2		658,0	658,0
Ödenmiş Sermaye	6,6	6,6	75,0		100,0	100,0
Net Borç / Özkaynaklar	(0,14)	0,20	(0,07)		(0,05)	(0,05)
Faaliyet Karı	95,7	90,7	80,7	53,1	65,2	68,6
Amortisman	18,1	101,4	120,6	56,7	66,2	111,0
FAVÖK	114	192	201	110	131	180
Net Borç / FAVÖK	(0,94)	0,63	(0,23)	0,00	(0,23)	(0,17)
Satışlar	242,2	662,3	674,3	304,8	362,9	616,2
Net Kar	27,1	(103,6)	29,7	0,7	4,9	25,4

Özkaynak değeri (birim hisse fiyatının belirlenmesinde kullanılan hisse bedeli), indirgenmiş nakit akışı ve çarpan analizleri ile hesaplanan firma değerinden, şirketin net borçları düşülerek hesaplanmaktadır. Net borçlar, Şirketin seçilen yükümlülüklerinden hazır değerleri, diğer alacakları, türev araçlar ve finansal yatırımları düşülerek hesaplanmaktadır. 2021-2024/2Ç arasındaki borçluluk seviyeleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Özet Finansallar (USD)	2024/2Ç	Yükümlülükler (TL)	2021	2022	2023	2024/2Ç
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.014.616	Kısa Vadeli Yükümlülükler	192.227.134	302.286.871	1.135.134.658	361.381.993
Diğer Alacaklar	5.550.301	Uzun Vadeli Yükümlülükler	239.774.715	242.742.012	97.415.065	105.549.126
Finansal Yatırımlar	483	Toplam Yükümlülükler	432.001.849	545.028.883	1.232.549.723	466.931.119
Finansal Borçlar	4.558.406					
Diğer Borçlar	4.095.207					
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	45.230					
Net Borç	-866.556					

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu (2024 yılı ikinci çeyrek finansalları bilgi amaçlı eklenmiştir. FTR 2023 yıl sonu baz alınarak düzenlenmiştir.)

*Fiyat Tespit Raporu'nda Net Borç hesaplaması Nakit ve Nakit Benzerleri + Uzun ve Kısa Vadeli Diğer Alacaklar + Türev Araçlar + Finansal Yatırımlar – Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlar – Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlar – Türev Araçlar – Ertelenmiş Gelirler şeklinde yapılmıştır.

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğu inanan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu**İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi**

İndirgenmiş Nakit Akışı analizlerine göre Şirket'nin firma değeri değerlendirme faktörü akabinde 424,5 milyon USD olarak hesaplanmıştır. Net borcun (-867 bin USD) hesaba katılması ile 425,3 milyon USD olarak özsermaye değerine ulaşılmıştır. Özsermaye değeri 20 Eylül 2024 tarihi değerine güncellenerek ilgili tarihteki TCMB alış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilmiştir.

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti'nin hesaplamasında:

- Tüm projeksiyon dönemi için iskonto oranı hesaplanmış ve tüm dönem için aynı iskonto oranı uygulanmıştır.
- Hisse Senedi Risk Primi %5,5, Beta faktörü 1,16 olarak kullanılmıştır.
- Kaldıraç oranı %50 olarak kullanılmıştır.
- Fiyat Tespit Raporu'nda yuvarlamalardan kaynaklı olduğu düşünülebilecek farklılıklar mevcuttur.

Sermaye Maliyeti	2022
RF	7,4%
Piyasa Risk Primi	5,5%
Beta	1,16
Şirkete Özgü Ek Risk Primi	0,0%
CAPM	13,8%
Kaldıraç Oranı	50,0%
Vergi Oranı	21,1%
Borç Maliyeti	8,4%
Borçlanma Maliyeti (Vergi Sonrası)	6,6%
AOSM	10,2%

İndirgenmiş Nakit Akışları (milyon USD)	
İndirgenmiş Serbest Nakit Akışları	424,5
Net Borç	-0,8
Özsermaye Değeri (30.6.2024)	425,3
Özsermaye Değeri (20.9.2024)	437,8

Projeksiyon (USD, milyon)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Uç Değer
Serbest Nakit Akışları	5,0	5,0	17,9	33,2	43,0	49,2	539,5
İndirgeme Oranı (%)	%10,21	%10,21	%10,21	%10,21	%10,21	%10,21	%10,21
İndirgeme Dönemi	0,25	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	5,50
İndirgenmiş Serbest Nakit Akışları	4,9	4,6	14,7	24,8	29,1	30,3	316,1

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, Bağımsız Denetim Raporu

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkına sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu**Piyasa Çarpanları Analizi**

Piyasa çarpanları analizinde yurtdışı ve yurtiçi emsal şirketlerin FAVÖK çarpanlarının kullanıldığı değerlendirilmiştir, şirketin gösterge niteliğindeki 2024 ikinci yarıyıl finansalları ve 2024 ve 2025 yıl sonu beklentileri USD para birimi cinsinden hesaplamaya dahil edilmiştir. Belirtilen tüm çarpanlar için yurtiçi emsal şirketlerin çarpanlarına ait medyan değerleri üzerinden ulaşılan sonuçlar eşit ağırlıklandırılmıştır.

Emsallere ilişkin:

- Seçilmiş olan emsal şirketlere ait çarpanların uç değerlerinin çıkarıldığı,
- Emsal şirket çarpanları medyanları hesaplanarak baz çarpan değerine ulaşılmıştır.

Çarpan analizlerine göre Şirket'in piyasa değeri halka arz öncesi 265 milyon USD olarak hesaplanmıştır. Fiyat Tespit Raporu'nda benzer iş kolunda faaliyet gösteren şirket çarpanları üzerinden nihai sonuca ulaşılmıştır.

Değerleme Sonucu

Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akışları ve Piyasa Yaklaşımı Benzer Şirket Çarpanları (Borsada Kılavuz İşlemler) çerçevesince hesaplanan değerler eşit ağırlıklandırılarak nihai özkaynak değerine ulaşılmıştır. Akabinde iskonto edilerek halka arza ilişkin pay ihraç değerine ulaşılmıştır.

Değerleme Yöntemi	Özkaynak Değeri	Ağırlık (%)	Ağırlıklandırılmış Değer (TL)
Gelir Yaklaşımı (USD)	437.807.646		
Piyasa Yaklaşımı (USD)	265.012.936		
TCMB Dolar /TL (20.09.2024)	33,9531		
Gelir Yaklaşımı (TL)	14.864.926.795	50%	7.432.463.398
Piyasa Yaklaşımı (TL)	8.998.010.705	50%	4.499.005.352
Özkaynak Değeri			11.931.468.750
Halka Arz İskonto Oranı (%)			23,00%
İskontolu Halka Arz Değeri			9.187.230.937
Sermaye			100.000.000
Halka Arz Pay Fiyatı			91,87

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, Bağımsız Denetim Raporu

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

**Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu****Görüş**

- Fiyat Tespit Raporu'nda şirketle ilgili bilgilerin ve fiyat tespitinde esas alınan yöntem ve değerlerin detaylı bir şekilde açıklandığını düşünmekteyiz.
- Değerlemede hem indirgenmiş nakit akışı, hem de benzer şirket çarpanı analizleri yapılmasını ve birlikte kullanılarak analizlerin tamamlanmasını makul görmekteyiz.
- Hesaplanan iskonto oranının projeksiyon dönemindeki tüm yıllar için aynı oranda kullanılmasının uygun olduğu görüşündeyiz.
- Baz çarpan hesaplamasında medyan alınarak kullanılmıştır.
- Halka arza yönelik pay ihracında belirlenecek olan pay değerinin hesaplanmasında **%23,0 oranında makul bir halka arz iskontosu** yapılmıştır.
- Birim **pay değerinin USD değeri hesaplanmasının ardından Türk Lirası'na çevrilerek 91,85 TL** olarak ihraca konu olmasının makul olduğunu düşünmekteyiz.

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.