



**QUA GRANITE HAYAL YAPI VE ÜRÜNLERİ
SANAYİ TİCARET A.Ş.**

**HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU**

13 Mart 2023

QUA GRANITE HAYAL YAPI VE ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET A.Ş.
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca, payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve KAP'ta yayımlaması zorunludur.

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII- 128. 1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

Şirketin 5 – 6 Nisan 2021 tarihlerinde gerçekleşen halka arzına aracılık eden İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 25.03.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan 08.03.2021 tarihli fiyat tespit raporunda şirketin değeri; İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizine göre elde edilmiş şirket özsermaye değerlerinin eşit oranda (%50) ağırlıklandırılmasıyla tespit edilmiştir.

Değerleme Yöntemleri	Değer (Milyon TL)	Ağırlıklandırma	Pay Başı Değer (TL)
İNA Değeri	2.424	%50,0	23,09
Seçilmiş BİST Şirketleri	2.424	%6,25	23,09
BİST Taş Toprak Endeksi	2.478	%6,25	23,60
Yurtdışı Benzerler	1.892	%6,25	18,02
Yurtiçi Benzerler	1.598	%25,00	15,22
Yıldız Pazar Endeksi	2.084	%6,25	19,85
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	2.166		20,63
Halka Arz İskontosu			%20,2
Halka Arz İskontosu Sonrası Birim Hisse Fiyatı (TL)	1.728		16,46 (*)

(*) Şirketin tamamı kar payından %100 oranında bedelsiz sermaye artırımını yapması sebebiyle düzeltilmiş halka arz fiyatı 8,23 TL'ye karşılık gelmektedir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yönteminde şirketin gelecek yıllara ilişkin gelir ve giderlerine ait tahminler yapılmış ve bu tahminlere göre gelecek dönemde yaratacağı nakit akışları bugünkü değerine indirgenmiştir.

Şirketin 04.03.2023 tarihinde açıklamış olduğu 31.12.2022 tarihli finansalları ile İno Yatırım'ın 25.03.2021 tarihinde yayımladığı 08.03.2021 tarihli fiyat tespit raporu arasındaki varsayımlar ile gerçekleştirmelerin özet gösterimi aşağıda yer almaktadır.

Şirketin 2022 yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin gerek hasılat gerekse de kar marjlarının beklentilerin üzerinde gerçekleşmesine bağlı olarak 2022 yılında beklentilerin üzerine performans gösterildiği görülmektedir.

QUA GRANITE HAYAL YAPI VE ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET A.Ş.
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

(Milyon TL)	31.12.2021	31.12.2022	Değişim	31.12.2022 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	1.150	4.031	250,4%	1.263	319,3%
Satışların Maliyeti	585,3	2.377,9	306,3%	795,3	299,0%
Brüt Kar	565,2	1.653,4	192,5%	467,3	353,8%
Brüt Kar Marjı	49,1%	41,0%		37,0%	
Faaliyet Giderleri	167,7	413,8	146,8%	117,0	353,7%
Esas Faaliyet Karı	397,5	1.239,5	211,9%	350,3	353,9%
Esas Faaliyet Kar Marjı	34,5%	30,7%		27,7%	
FAVÖK	423,7	1.304,3	207,9%	405,3	321,8%
FAVÖK Marjı	36,8%	32,4%		32,1%	

Şirketin 2021 yılında 1.150 milyon TL olan hasılatı 2022 yılında %250,4 artışla 4.031 milyon TL'ye yükselirken, satışların maliyetindeki %306,3'lük artış doğrultusunda brüt karı 2021 yılına göre %192,5 artışla 1.653 milyon TL'ye yükselmiştir. Buna göre; 2022 yılı için tahmin edilen hasılatın %319,3, brüt karın %353,8 üzerine çıkılmıştır.

2021 yılında %49,1 olan brüt kar marjı, 2022 yılında %41'e gerilemiştir.

2021 yılında 167,7 milyon TL olan faaliyet giderleri 2022 yılında artan satışlara, pandemi nedeniyle oluşan lojistik maliyetlerindeki artışa bağlı olarak %146,8 artışla 413,8 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %14,6'dan %10,3'e gerilemiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2021 yılında 397,5 milyon TL iken, 2022 yılında %211,9 artışla 1.239 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2021 yılında %34,5 olan esas faaliyet kar marjı, 2022 yılında %30,7'ye gerilemiştir. Buna göre; 2022 yılı için tahmin edilen esas faaliyet karının %353,9 üzerine çıkılmıştır.

Şirketin 2021 yılında FAVÖK'ü 423,7 milyon TL iken, 2022 yılında %207,9 artışla 1.304 milyon TL'ye yükselmiştir. FAVÖK marjı ise 2021 yılındaki %36,8 seviyesinden 2022 yılında %32,4'e gerilemiştir. Buna göre; 2022 yılı için tahmin edilen 405,3 milyon TL'lik FAVÖK'ün %321,8 üzerine çıkılmıştır.

Şirketin 2021 yılında 565,6 milyon TL olan net dönem karı, 2022 yılında, 2021 yılına göre %201 artışla 1.700 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirketin 31.12.2021 döneminde 555,7 milyon TL olan net borcu ise yapılmakta olan yatırımlar ve kur artışlarına bağlı olarak 31.12.2022 döneminde 685,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

QUA GRANITE HAYAL YAPI VE ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET A.Ş.
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Saygılarımızla,

Denetimden Sorumlu Komite