

Şeker Yatırım

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara
İlişkin Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu -3**

**Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5
Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.**

27.09.2024

1- DEĞERLENDİRME RAPORUNUN KONUSU VE GEREKÇESİ

İş bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29/5. maddesi gereğince Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içerecek şekilde hazırlanmıştır.

2- AÇIKLAMALAR

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 5. fıkrasında yer alan; “*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 uyarınca, işbu rapor hazırlanarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Şeker Yatırım Menkul Değerler AŞ (“Şeker Yatırım” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içermektedir. Global Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 27.11.2023 tarihinde KAP’ta yayınlanmış olup (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1220383>), Şirket payları 06.12.2023 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

3- FİYAT TESPİT RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Şeker Yatırım Menkul Değerler AŞ.’nin pay başına halka arz fiyatının belirlenebilmesi amacıyla Global Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 18.09.2023 tarihinde hazırlanan ve 27.11.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yayınlanan Fiyat Tespit Raporu’nda Şirket’in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS)’na göre hazırlanmış finansal tabloları baz alınmıştır.

Fiyat tespit raporunda aşağıdaki iki değerlendirme yöntemi belirtilen ağırlıklandırmalar yapılarak kullanılmıştır:

- **Pazar Yaklaşımı Kapsamında**
 - Piyasa Çarpanları Analizi (F/K) – %25
 - Yurt İçi Benzer Şirketler
 - Yurt Dışı Benzer Şirketler
 - Piyasa Çarpanları Analizi (PD/DD) – %25
 - Yurt İçi Benzer Şirketler
 - Yurt Dışı Benzer Şirketler
- **Gelir Yaklaşımı Kapsamında**
 - İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA) – %50

Şirket’in değerlemesinde Özsermaye Artık Değer Modeli ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup, 1.053.149.161 TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. Halka arz öncesi çıkarılmış sermayesi 120.000.000 TL olan Şirket’in halka arz pay başına değeri 8,78 TL olarak hesaplanmıştır. %20,24 halka arz iskontosu sonrasında ise özsermaye değeri 840.000.000 TL, pay başına değer ise 7,00 TL olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan şirket değeri hesaplaması aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

TL	Hesaplanan Özsermaye Değeri	Ağırlıklık	Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri
Yurt İçi Benzer Şirket Özsermaye Değeri	1.332.885.226	%25	333.221.306
Yurt Dışı Benzer Şirket Özsermaye Değeri	1.014.397.013	%25	253.599.253
Özsermaye Artık Getiri Modeline Göre Özsermaye Değeri	932.657.203	%50	466.328.602
ÖZSERMAYE DEĞERİ			1.053.149.161
<i>İskonto</i>			<i>%20,24</i>
İSKONTOLU ÖZSERMAYE DEĞERİ			840.000.000
Pay Değeri			8,78
İskontolu Pay Değeri			7,00

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

Şirket'in piyasa değerinin hesaplanmasında aşağıdaki değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

3.1- Özsermaye Artık Getiri Modeli

Varsayımlar

Global Menkul Değerler A.Ş., Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin değerlendirme çalışmasında Şirket'in bağımsız denetim raporlarını, Şirket yönetiminin 2023-2032 yılları finansal tahminlerini ve diğer kamuya açık kaynakları inceleyerek değerlendirme yapmıştır. Buna göre Özsermaye Artık Getiri Modeli'ne göre Şirket'in varsayımları aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

- Şeker Yatırım'ın Borsa İstanbul Pay Piyasası işlem hacmi 2022 yılında 318,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiş olup 2023 yılında %69 yükselişle 537,1 milyar TL seviyesine 2024 yılında ise 2023 yılına göre %57 yükselişle 843,3 milyar TL seviyesine ulaşacağı öngörülmüştür.
- Şeker Yatırım'ın 2022 yılında 70,1 milyar TL seviyelerinde gerçekleşen VİOP işlem hacminin 2023 yılında %20 yükselişle 84,1 milyar TL seviyesine 2024 yılında ise 2023 yılına göre %35 yükselişle 113,6 milyar TL seviyesine ulaşması öngörülmüştür.

SKY Hacimleri (MilyarTL)	2022G	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Pay İşlem Hacimleri	318,8	537,1	843,3	1.281,80	1.820,10	2.420,70	3.098,50	3.811,20	4.497,20	5.194,30	5.869,50
Büyüme	84%	69%	57%	52%	42%	33%	28%	23%	18%	16%	13%
SGMK İşlem Hacimleri	40,8	46,9	54	62,1	71,4	82,1	94,4	108,6	124,9	143,6	165,2
Büyüme	-86%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Repo-Ters Repo İşlem Hacimleri	40,4	46,5	53,4	61,4	70,7	81,3	93,4	107,5	123,6	142,1	163,4
Büyüme	-86%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Tahvil-Bono İşlem Hacimleri	0,4	0,5	0,6	0,6	0,7	0,9	1	1,1	1,3	1,5	1,7
Büyüme	132%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
ÖST İhraçları	1,7	1,8	2	2,3	2,6	3	3,5	4	4,6	5,3	6,1
Büyüme	8%	5%	10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Viop İşlem Hacimleri	70,1	84,1	113,6	176,1	255,3	344,6	448	560	672	789,6	908,1
Büyüme	107%	20%	35%	55%	45%	35%	30%	25%	20%	18%	15%
Kaldıraçlı Alım - Satım İşlemleri	9,1	12,8	18,4	26,7	38,9	57,6	84,7	123,7	179,4	260,1	377,1
Büyüme	-59%	40%	44%	45%	46%	48%	47%	46%	45%	45%	45%
TOPLAM	481,4	729,7	1.085,30	1.611,00	2.259,70	2.990,20	3.823,50	4.716,10	5.603,00	6.536,50	7.491,10

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

Şirket'in komisyon ve hizmet gelirleri varsayımları aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

- Şirket'in pay piyasası komisyon gelirlerinin de hacimlere paralel artacağı öngörülmüştür. Şirket'in 2023 yılında 157,2 milyon TL, 2024 yılında 253,8 milyon TL,

projeksiyon sonunda ise 1.767 milyon TL'ye yakın pay piyasası komisyon geliri elde edeceği öngörülmüştür.

- VİOP komisyon gelirlerinin 2023 yılında %20 artarak 8,4 milyon TL'ye, 2024 yılında 2023 yılına göre %46,4 artışla 12,3 milyon TL seviyesine ulaşması öngörülmüştür. VİOP komisyon gelirlerinin projeksiyon sonunda ise 121,3 milyon TL'ye ulaşacağı varsayılmıştır.
- Şirket'in kredili müşterilerden ve müşterilerden elde edilen diğer faiz gelirleri Borsa'da artan hacimlerinin etkisiyle 2022 yılındaki toplam 80,7 milyon TL seviyesinden 2023 yılında toplam 233,4 milyon TL'ye 2024 yılında 282,7 milyon TL seviyesine ve projeksiyon dönemi sonunda ise toplam 421,15 milyon TL'ye ulaşabileceği öngörülmüştür.

HİZMET ve KOMİSYON GELİRLERİ (mn TL)	2022G	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Pay Piyasası Komisyon Gelirleri	93,1	157,2	253,8	385,8	547,8	728,6	932,7	1.147,20	1.353,60	1.563,50	1.766,70
VİOP Komisyon Gelirleri	7,0	8,4	12,3	20,6	32,0	46,0	59,8	74,8	89,8	105,5	121,3
SGMK+REPO Komisyon Gelirleri	0,0	0,02	0,03	0,03	0,03	0,04	0,04	0,05	0,06	0,07	0,08
BPP Komisyon Gelirleri	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4
Kaldıraçlı İşlemler Gelirleri	1,9	3,2	4,6	6,7	9,8	14,4	21,2	31	44,9	65,2	94,5
Kurumsal Finansman Gelirleri	11,8	11,9	16,6	20,7	25,3	32,6	31,2	34,9	43,5	48,1	51,7
Yabancı İşlemleri (sweet)	0,9	1,5	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2	3,4	3,6	3,8	4
Kredili Müşterilerden Alınan Faiz Gelirleri	69,4	209,8	249,2	212,2	225	261,4	259,8	261,7	290,2	292,9	305,8
Müşterilerden Alınan Diğer Faiz Gelirleri	11,3	23,7	33,5	39,6	48	56,7	65,8	77,7	90,1	99,8	115,3
Varlık Yönetim Gelirleri	2,2	3,6	4,8	5,5	6,3	7,0	7,7	8,3	8,9	9,4	9,8
Saklama Komisyon Gelirleri	0,9	1,4	1,9	2,2	2,5	2,7	3,0	3,3	3,5	3,7	3,8
Diğer Gelirler	20,2	25,3	33,4	38,6	43,8	48,8	53,7	58,0	62,0	65,1	68,4
TOPLAM	219,7	446,9	613,1	735,2	944,1	1.202,30	1.439,30	1.701,60	1.991,60	2.258,40	2.542,90

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

Yukarıda verilen varsayımlar altında Şeker Yatırım'ın Özsermaye Artık Getiri Modeline göre piyasa değeri 932.657.203 TL ve pay başı fiyatı 7,77 TL olarak hesaplanmıştır.

3.2- Çarpan Analizi

Çarpan analizinde, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile doğrudan ilgili benzer faaliyet konusuna sahip yurt içinde ve yurt dışında faaliyet gösteren benzer şirketler içerisinde yer alan şirketler değerlendirilerek söz konusu şirketlerin medyan değerleri baz alınmıştır. Benzer şirket çarpanları hesaplamasında, Şirket değerinin objektif tespit edilmesi adına Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) ve Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanı kullanılmıştır. Çarpan analizinde F/K çarpanı için 5-30 aralığındaki değerler ve PD/DD çarpanı için 1-10 aralığındaki değerler dışında kalan değerler, uç değer olarak kabul edilmiştir.

Benzer şirket analizinde F/K çarpanı ile yapılan değerlemede 2022/06-2023/06 dönemi son 12 aylık net dönem karı 56.979.069 TL yerine 2023 yılı proforma net dönem karı 97.603.461 TL kullanılmıştır. F/K çarpanı ile hesaplanan özsermaye değeri 2023 yılı için tahmin edilen sermaye maliyeti (6 aylık - %13) ile bugüne indirgenmiştir. Benzer şirketlerin medyan PD/DD çarpanı ise Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla 341.136.075.-TL seviyesindeki özsermaye değeri üzerinden hesaplanmıştır.

Çarpan analizi yöntemiyle, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. için yurt içi benzer şirket çarpanları %50 ve yurt dışı benzer şirket çarpanları %50 oranlarında ağırlıklandırılarak; Piyasa Değeri/ Defter Değeri (PD/DD) ve Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanlarına göre, Şirket'in piyasa değeri 1.173.641.119 TL ve pay başı fiyatı 9,78 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Yöntemi	Hesaplanan Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık	Özsermaye Değeri (TL)
Yurt İçi Benzer Şirketler F/K Çarpanı Yöntemi	895.274.220	25%	223.818.555
Yurt İçi Benzer Şirketler PD/DD Çarpanı Yöntemi	1.770.496.231	25%	442.624.058
Yurt Dışı Benzer Şirketler F/K Çarpanı Yöntemi	1.246.683.742	25%	311.670.936
Yurt Dışı Benzer Şirketler PD/DD Çarpanı Yöntemi	782.110.284	25%	195.527.571
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)			1.173.641.119
Pay Başına Değer (TL)			9,78

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

3.3- Değerleme Yöntemi Sonucu

Şirket için değer tespiti çalışmasında Özsermaye Artık Getiri Modeli ve Çarpan Analizi olmak üzere iki yöntemle göre değer tespiti yapılmış ve her iki yöntem de eşit ağırlıklandırılmıştır. Buna göre ağırlıklandırılmış Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri 1.053.149.161.-TL olarak hesaplanmaktadır. Söz konusu Halka Arz Öncesi Özsermaye Değerine %20,24 oranında halka arz iskontosu uygulanarak 840.000.000.-TL seviyesinde Halka Arz İskontolu Özsermaye Değerine ulaşılmakta olup halka arz öncesi 120.000.000.-TL seviyesindeki ödenmiş sermayeye göre Halka Arz İskontolu pay başına değer 7.00-TL olarak tespit edilmiştir.

	Hesaplanan Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlıklık	Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri
Yurt İçi Benzer Şirket Özsermaye Değeri	1.332.885.226	25,0%	333.221.306
Yurt Dışı Benzer Şirket Özsermaye Değeri	1.014.397.013	25,0%	253.599.253
Özsermaye Artık Getiri Modeli	932.657.203	50,0%	466.328.602
ÖZSERMAYE DEĞERİ			1.053.149.161
İskonto			20,24%
İSKONTOLU ÖZSERMAYE DEĞERİ			840.000.000
Pay Değeri			8,78
İskontolu Pay Değeri			7,00

Kaynak : Fiyat Tespit Raporu, KAP

4- HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS

Şirket 20.09.2024 tarihinde 30.06.2024 tarihli finansal tablolarını kamuya açıklamıştır. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli “Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru” kapsamında Şirket’in 30.06.2024 tarihli finansal tabloları TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu doğrultuda enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolar da seçilmiş finansallara ait özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bilanço

TL	31.12.2023	30.06.2024
Dönen Varlıklar	2.150.464.795	1.758.551.088
Nakit ve Nakit Benzerleri	296.958.142	277.582.695
Finansal Yatırımlar	111.616.846	129.207.072
Ticari Alacaklar	1.737.660.796	1.340.611.781
Duran Varlıklar	356.803.923	295.579.556
Diğer Alacaklar	25.755.810	27.153.246
Finansal Yatırımlar	7.996.963	7.996.963
Maddi Duran Varlıklar	299.924.533	209.303.141
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19.358.059	40.367.067
TOPLAM VARLIKLAR	2.507.268.718	2.054.130.644
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.519.253.478	1.190.227.375
Kısa Vadeli Borçlanmalar	580.905.373	127.756.675
Ticari Borçlar	881.453.490	1.017.046.506
Diğer Borçlar	25.800.263	14.421.754

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24.693.642	16.857.530
Uzun Vadeli Yükümlülükler	13.197.591	14.913.876
ÖZKAYNAKLAR	974.817.649	848.989.393
Sermaye	155.000.000	155.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	587.375.480	587.375.480
Paylara İlişkin Primler	256.002.264	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.474.218	1.196.007
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	63.449.825	-4.107.748
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	45.511.853	48.317.517
Diğer Yedekler	49.345.336	49.345.336
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	-261.290.059	37.333.807
Net Dönem Karı	77.948.732	-25.471.006
TOPLAM KAYNAKLAR	2.507.268.718	2.054.130.644

Kaynak : Şirket Finansal Raporları - KAP

Gelir Tablosu

TL	30.06.2023	30.06.2024
Satışlar	21.954.892.014	20.191.090.404
Satışların Maliyeti	-21.706.532.955	-19.839.987.635
Brüt Kar/Zarar	248.359.059	351.102.769
Pazarlama Giderleri	-23.829.628	-25.666.968
Genel Yönetim Giderleri	-139.377.406	-170.138.720
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	37.862.946	13.520.611
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-11.316.514	-1.503.515
Esas Faaliyet Kar/Zarar	111.698.457	167.314.177
Finansman Gelirleri	26.633.226	36.079.941
Finansman Giderleri	-80.790.016	-46.461.303
Net Parasal Kazanç / Kayıp)	-61.454.162	-131.539.813
Vergi Öncesi Kar/Zarar	-3.912.495	25.393.002
Vergi Gelir/Gideri	-29.632.067	-50.864.008
Dönem Vergi Geliri/ Gideri	-13.894.777	-42.800.537
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	-15.737.290	-8.063.471
Dönem Kar/Zararı	-33.544.562	-25.471.006

Kaynak : Şirket Finansal Raporları - KAP

Şirket'in Global Menkul Değerler A.Ş. tarafından yazılan Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan projeksiyonlar ve 30.06.2024 bilanço dönemi itibarıyla gerçekleşmeler takip eden tabloda özetlenmiştir.

HİZMET ve KOMİSYON GELİRLERİ (milyon TL)	2024/06 (TMS 29)	2024T	Gerçekleşme Oranı
Pay Piyasası Komisyon Gelirleri	80,40	253,8	31,7%
VİOP Komisyon Gelirleri	7,70	12,3	62,6%
SGMK+REPO Komisyon Gelirleri	0,30	0,03	999,4%
BPP Komisyon Gelirleri	2,61	1,00	260,6%
Kaldıraçlı İşlemler Gelirleri	0,58	4,6	12,6%
Kurumsal Finansman Gelirleri	0,42	16,6	2,5%
Yabancı İşlemleri (sweet)	0,30	2,0	14,8%
Kredili Müşterilerden Alınan Faiz Gelirleri	197,43	249,2	79,2%
Müşterilerden Alınan Diğer Faiz Gelirleri	56,25	33,5	167,9%
Varlık Yönetim Gelirleri	4,12	4,8	85,9%
Saklama Komisyon Gelirleri	1,40	1,9	73,9%
Diğer Gelirler	14,19	33,4	42,5%
TOPLAM	365,70	613,1	59,6%

Net Kar	-25,5	136,2	-
----------------	--------------	--------------	----------

Kaynak : Şirket Finansal Raporları ve Fiyat Tespit Raporu - KAP

5- SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Şirket'in 30.06.2024 tarihli finansal tabloları TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Fiyat Tespit raporunda 2024 yılına ait hizmet ve komisyon gelirlerine ait varsayımlar (varsayımlar enflasyon muhasebesi uygulamasına geçilmeden önce yapılmıştır) ve enflasyona göre düzeltilmiş (TMS 29) 30.06.2024 gerçekleştirmeler yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.

Buna göre 2024 yılının ilk yarısında toplam hizmet ve komisyon gelirleri 365,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Fiyat Tespit Raporu'nda 2024 yılının toplam hizmet ve komisyon gelirlerinin 613,1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmüştür. Dolayısıyla 2024 yılının ilk yarısında 2024 sonu itibarı ile projekte edilen toplam hizmet ve komisyon gelirlerinin %59,6'sı gerçekleşmiştir. Şirket, 30.06.2024 itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklı oluşan 131,5 milyon TL net parasal kayıp ve toplam 50,8 milyon TL vergi gideri sonrası 25,4 milyon TL net dönem zararı açıklamıştır. 30.06.2024 itibarıyla kaydedile net zarar rakamı 2024 yılı için tahmin edilen 136,2 milyon TL net kar rakamının altında seyretmektedir.

Kamuoyunun ve paydaşlarımızın bilgisine saygılarımızla arz olunur.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

Hikmet Aydın SİMİT
Komite Başkanı

Ömer Faruk TÜRKMEN
Komite Üyesi