TINAZTEPE

TAPDİ OKSİJEN
ÖZEL SAĞLIK VE EĞİTİM HİZMETLERİ
SAN. TİC. A.Ş.



01.01.2024 – 30.09.2024

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

19 / 11 / 2024

GENEL BİLGİLER :

TİCARET ÜNVANI
TAPDİ OKSİJEN ÖZEL SAĞLIK VE EĞİTİM HİZMETLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TİCARET SİCİL NUMARASI
115784- K- 9651

MERSİS NUMARASI
0638025689900017

KAYITLI SERMAYE TAVANI
2.000.000.000 TL

ÇIKARILMIŞ SERMAYE
128.000.000 TL

MERKEZ ADRESİ
Koşuyolu Cad. 506 Sokak No:2 Şirinyer Buca / İzmir

ŞUBE ADRESİ

İZMİR TINAZTEPE ÜNİVERSİTESİ ÖZEL BUCA HASTANESİ - Ahmet Piriştina Bulvarı No:51 Buca/İZMİR

İZMİR TINAZTEPE ÜNİVERSİTESİ ÖZEL GALEN HASTANESİ - Manavkuyu Mah. 250 Sokak No:23 Bayraklı/İZMİR

BEGOS ŞUBESİ - Doğuş Cad. 3/19 Sokak No:6 Begos, Buca/İZMİR

TINAZTEPE BALÇOVA ŞUBESİ - BAHÇELERARASI MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 44 BALÇOVA / İZMİR

ÖZEL TINAZTEPE TORBALI HASTANESİ (Bağlı ortaklık) - İzmir Aydın Cad. No:336 Tepeköy Torbalı/İZMİR

İLETİŞİM BİLGİLERİ
Koşuyolu Cad. 506 Sokak No:2 Şirinyer Buca / İzmir

TELEFON
0232-4541414

FAX
0232-4404422

E-POSTA
yatirim@tinaztepe.com
info@tinaztepe.com

İNTERNET SİTESİ
www.tinaztepe.com

1- RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29 uncu maddesinin beşinci 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 yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Halka açık olmayan ortakların sermaye artırımı yoluyla halka arzı" hükümleri çerçevesinde, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, bedelli sermaye artırımı yapmak suretiyle, Şirketimiz sermayesinin 100.000.000 TL'den 128.000.000 TL'ye artırılmasına ve artırılacak 28.000.000 TL sermayeyi temsil eden payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmek üzere halka arz edilmesine ilişkin izahnamesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29.12.2022 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 maddesi uyarınca Şirket'in halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren bu rapor Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2- FİYAT TESPİT RAPORUNDA YER ALAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAPLAMALAR

Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde belirtilen değerleme yaklaşımları olan 'Gelir Yaklaşımı' ve 'Pazar Yaklaşımı' yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında 2019-2020-2021 yıllarına ve 2009-09 dönemine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar incelenmiştir. Diğer yandan Şirket yönetiminin stratejik planları, sektörün güncel durumu ve COVİD-19 ile hız kazanan yeni trendler göz önüne alınarak değerlemeler yapılmıştır. Yapılan değerlemeler neticesinde, Şirket'in değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı kapsamında indirgenmiş nakit akımları yöntemi, Pazar yaklaşımı kapsamında benzer şirketler analizi uygulanmıştır. Pazar yaklaşımında yurt içi ve yurt dışı borsalarda işlem gören benzer şirketlerin çarpan değerleri ile şirket satın alma birleşme işlemlerindeki benzer işlemler de değerlendirmede dikkate alınmıştır.

Raporda şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerleme yöntemleri kullanılmıştır.

- **Gelir yaklaşımı:** İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi
- **Pazar yaklaşımı:** Piyasa Çarpanları Analizi, Benzer İşlemler Analizi

3- DEĞERLEME TABLOSU

Fiyat Tespit Raporunda Şirketimizin değerlemesinde İNA yöntemine %50 ve Piyasa Çarpan (yurt içi % 25 + yurt dışı %25) yöntemine % 50 ağırlık verilmek suretiyle 1.406 milyon TL Özsermaye değerine ulaşılmıştır. Halka arz öncesi 1,-TL nominal değerli 100.000.000 adet paydan oluşan 100.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayemize göre bir payın değeri 14,06 TL olarak hesaplanmıştır. Daha sonra Şirketimizin ağırlıklandırılmış Özsermaye değerinden %27,37 oranında halka arz İskontosu yapılmak suretiyle 1.021 milyon TL halka arz öncesi iskontolu Özsermaye değerine ulaşılmıştır. Bu değer baz alınarak Şirketimizin 1,-TL nominal değerli bir payının halka arz fiyatı 10,21 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme Yöntemleri (Milyon TL)	Piyasa Değeri	Ağırlık	Sonuç
İNA	1.314 ₺	50%	657 ₺
Yurt içi Çarpanlar	1.475 ₺	25%	369 ₺
Yurt dışı Çarpanlar	1.520 ₺	25%	380 ₺
Halka Arz Öncesi Şirket Değeri			**1.406 ₺**
Pay Fiyatı			**14,06 ₺**
%27,37 iskonto			**385 ₺**
Halka Arz Öncesi İskontolu Şirket Değeri			**1.021 ₺**
İskontolu Pay Fiyatı			**10,21 ₺**

4- SONUÇ

Şirketimizin değerlemesinde İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup, halka arz öncesi iskontolu (%27,37 iskonto ile) Şirket değeri olarak 1.021 milyon TL Özsermaye değerine ulaşılmıştır. Pay başına değer ise 10,21 TL olarak hesaplanmıştır. Halka arz edilecek pay adedi 28 milyon ile halka arz büyüklüğü 285,88 milyon TL, halka arz sonrası Özsermaye değeri 1.307 milyon TL, halka açıklık oranı %21,875 olarak hesaplanmıştır. Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesi 128.000.000 TL'dir.

Halka Arz Bilgileri	
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (Milyon TL)	1.406 ₺
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye (Milyon TL)	100 ₺
Pay Fiyatı	14,06 ₺
Halka Arz İskontosu	**%27,37**
Halka Arz Öncesi İskontolu Özsermaye Değeri (Milyon TL)	**1.021 ₺**
İskontolu Pay Fiyatı	**10,21 ₺**
Sermaye Artırım Oranı	%28
Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Milyon)	28 ₺
Halka Arz Büyüklüğü (Milyon TL)	**286 ₺**
Halka Arz Sonrası Özsermaye Değeri (Milyon TL)	1.307 ₺
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye (Milyon TL)	128 ₺
Halka Açıklık Oranı	**%21,875**

Fiyat Tespit Raporu'nda yer verilen yıllık tahminlerin üzerinden 2024 yılı 3. çeyrek değerlendirmesi yapılmıştır. Bu kapsamda, İNA analizinde dikkate alınan varsayımlar ile TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmış halde gerçekleşen tutarlar, gerçekleşme oranı ile aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2024/4.Ç (TL) Tahminler	2024/3.Ç (TL) Tahminler	2024/3.Ç (TL) Gerçekleşme	Gerçekleşme Oranı (%)
Satışlar	962.786.848	722.090.136	**1.527.595.157**	211,55
Brüt Kar	283.873.986	212.905.490	**552.465.160**	259,49
FAVÖK	244.419.130	183.314.348	**500.983.599**	273,29
FAVÖK Marjı	25,39%	25,39%	**32,80%**	129,18
Faiz, Vergi Öncesi Kar	226.106.775	169.580.081	**360.504.449**	212,59

EBITDA (FAVÖK) performansı halka arz Fiyat Tespit Raporumuzda belirtilen %25,39'luk projeksiyonun üzerinde ve beklentilerimiz paralelinde %32,80* olarak gerçekleşmiştir.

(*)*2024Ç2 ile kıyasladığımızda FAVÖK marjımızdaki az da olsa düşme, Tınaztepe Balçova Yatırım A.Ş.'nin işletmeciliğini gerçekleştirdiği AVM'de bulunan 57 adet işyerinden yalnızca 12 adetinin faaliyet göstermesi ve AVM'nin niteliğinin sağlık kompleksine dönüştürülecek olması nedeniyle yeni kiracı kabul edilmemesi vb. sebeplerle kâr marjının çok düşük seyretmesinden kaynaklanmıştır.*

2025/2030 yıllarını kapsayan önümüzdeki 6 yıl için yaptığımız projeksiyonlarımızda, ki bu projeksiyonlarda 2025 ve müteakip yıllarda SGK faturalamalarımızda 3.basamak fiyat tarifesinden işlem göreceğimiz hesaba katılmamış haliyle FAVÖK marjımızın ortalama %36,40 olarak gerçekleşeceği hesaplanmıştır.

Şirketimizin ilettiği tahminler doğrultusunda oluşturulmuş Fiyat Tespit Raporumuzda belirtilen projeksiyonlar ve gerçekleşmeler karşılaştırıldığında, Şirketimizin 2024 yılı üçüncü çeyrek performansı halka arzda öngörülen hedeflerin çok üzerinde gerçekleşmiştir.

Saygılarımızla,