

Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. Fiyat Tespit Raporu Hakkında Değerlendirme ve Analiz Raporu

1- Amaç

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine istinaden, **A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.** tarafından, Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("Tera Yatırım") **Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.** ("Şirket" veya "İhraççı") için 27.11.2025 tarihinde hazırladığı ve 07.02.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan ettiği Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Raporda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıttığı kabul edilmiş olup, finansal ve hukuki açıdan inceleme yapılmamıştır. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Bu raporda bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

2- Halka Arz Bilgileri

İhraççı	Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.
Halka Arz Eden Pay Sahibi	İhraççı
Halka Arz Öncesinde Çıkarılmış Sermaye	562.845.890 TL
SPK Onay Tarihi	05.02.2026
Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyat İle Talep Toplama
Aracılık Türü	En İyi Gayret Aracılığı
Talep Toplama Tarihleri	11-12-13/02/2026 (3 Gün)
Halka Arz Fiyatı	11,20 TL
Arz Edilecek Paylar (Nominal / Grubu)	280.000.000 TL / B Grubu - Sermaye Artışı: 240.000.000 TL - Ortak Satışı: 40.000.000 TL
Halka Arz Öncesi Piyasa (Özsermaye) Değeri	10.242.622.024 TL
Halka Arz İskontosu	%38,45
Halka Arz İskontolu (Piyasa) Özsermaye Değeri	6.304.333.857 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	802.845.890 TL
Halka Arz Sonrası Halka Açıklık Oranı	%34,88
Ek Satış Tutarı (Nominal / Grubu)	Yoktur
Ek Satış Sonrası Halka Açıklık Oranı	%34,88
Halka Arz Büyüklüğü	3.136.000.000 TL
Borsa Kodu / Pazar	ATATRE.E / Yıldız Pazar
Katılım Finans İlkelerine Uygunluk	Borsa Görüşü Bulunmamaktadır
Tahmini İşlem Görme Tarihi	19-20/02/2026
Fiyat İstikrarı / Aracı Kurum Adı	Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün boyunca planlanmaktadır. Halka Arz Eden Pay Sahibine ait satışa sunulacak 28.000.000 TL nominal değerli payların halka arzından sağlanacak brüt tutar fiyat istikrar işlemlerinin gerçekleştirilmesinde kullanılacaktır.
Ortaklardan Taahhüt /Teşvik	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını; Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca Borsa'da veya Borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını, özel emir ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.
Azami Talep Tutarı	Talep adetleri 1 adet ve katları şeklindedir. Kurul Karar Organı'nın i- SPK-

	128.21 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı gereği yatırımcı bazında talepte bulunabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı Grubu Azami 35.000 adet ve altında, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ise asgari 35.001 adet ve üzerinde pay talep edebilecektir.
Tahsisat	- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: %40 (112.000.000 TL nominal) - Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar: %10 (28.000.000 TL Nominal) - Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: %40 (112.000.000 TL nominal) - Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar: %10 (28.000.000 TL nominal)
Fon Kullanım Yeri	- Halihazırda Kiracısı Olduğu Taşınmazların Satın Alınması: %80-90 - Otel ve Restoranların Renovasyonu: %0-10 - Taş Ocağı Kapasite Artırımı: %5-10 - İşletme Sermayesi İhtiyacının Karşıllanması : %5-10
Dağıtım Şekli	Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için Eşit Dağıtım Yöntemi, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için Oransal Dağıtım Yöntemi kullanılacaktır. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Dağıtım: Herbir yurt içi ve yurt dışı kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

3- Şirket Hakkında Özet Bilgi

Şirket, 14.06.2022 tarihinde tescil edilen esas sözleşme ile “Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi” unvanlı bir limited şirket olarak kurulmuştur. Şirket Merkezi İstanbul’dadır. Şirket gelirlerini turizm-otellilik, restoran, madencilik, sıcak hava balonculuğu ve turistik perakende mağazacılık kalemleri olmak üzere toplamda 5 ana kalemden elde etmektedir. 30.09.2025 finansal tablo dönemi sonu itibarıyla 6 Şube (Otel, Restoran, Taşocağı) ile birlikte Şirket’in konsolide finansal tablolarından toplamda 14 adet bağımlı ortaklığı bulunmaktadır. Esas Sözleşmenin 3. Maddesi uyarınca, Şirket’in faaliyetleri en kapsamlı şekliyle turizm, madencilik, kuyumculuk ve sağlık turizminden oluşmaktadır. Şirket, turizm sektöründe otellilik, restoran, sıcak hava balonculuğu, turistik perakende mağazacılık ve madencilik alanlarında faaliyet göstermektedir. Şirket, İstanbul tarihi yarımada franchise iş modeli ile Crown Plaza markasını bünyesinde barındırmaktadır.

Mali Tablolar

Şirket’in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla gelir tablosu aşağıda yer almaktadır.

Kar / Zarar Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
Net Satışlar	1.509.710.649	1.765.138.781	2.412.878.578	1.610.240.745	1.835.788.141
Brüt Kar	811.979.471	852.884.918	1.102.917.170	687.491.251	845.976.207
Esasa Faaliyet Karı	539.974.905	400.991.737	651.250.397	349.285.575	467.614.103
Dönem Karı/Zararı	365.636.379	375.864.922	603.880.361	411.935.748	284.948.698

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla bilançosu aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Finansal Bilgiler Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen Varlıklar	330.830.015	633.976.447	613.632.830	1.229.142.894
Duran Varlıklar	2.868.639.579	2.299.697.132	2.376.880.728	2.357.707.376
TOPLAM VARLIKLAR	3.199.469.594	2.933.673.579	2.990.513.558	3.586.850.270
Kısa Vadeli Yükümlülükler	457.463.777	943.296.808	406.566.936	625.042.052
Uzun Vadeli Yükümlülükler	502.355.653	324.990.303	351.167.269	457.151.325
ÖZKAYNAKLAR	2.239.650.164	1.665.386.468	2.232.779.353	2.504.656.893
TOPLAM KAYNAKLAR	3.199.469.594	2.933.673.579	2.990.513.558	3.586.850.270

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4- Halka arz öncesi ve sonrası ortaklık yapısı

Şirket'in halka arz öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi Hissedarlık Yapısı			Halka Arz Sonrası Hissedarlık Yapısı	
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutar (TL)	Oranı (%)
Tan Turizm Havayolu Taşımacılık Bilgisayar Elektronik Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.	A	168.853.767	%30	168.853.767	%21
	B	393.992.123	%70	353.992.123	%44
Halka Açık	C	-	-	280.000.000	%35
TOPLAM		562.845.890	100,00	802.845.890	100,00

Kaynak: İzahname

5- Değerleme Çalışması Hakkında

Şirket'in pay başına değeri tespit edilirken “Gelir Yaklaşımı – İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA)” ve “Pazar Yaklaşımı (Çarpan Analizi)” sonucunda bulunan özsermaye değerleri kullanılmıştır.

Şirket'in değerlemesinde İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) %50 ve Çarpan Analizi Yöntemi %50 oranlarında ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri **10.242.622.024 TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Özeti (Milyon TL)	Özsermaye Değeri	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri
İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA)	11.450.755.108	50%	5.725.377.554
Piyasa Yaklaşımı – Benzer Şirket Çarpanları	9.034.488.939	50%	4.517.244.470
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (Milyon TL)		100%	10.242.622.024
Ödenmiş Sermaye (Milyon TL)			562.845.860
Halka Arz İskontosu			38,45%
İskontolu Pay Fiyatı (TL)			11,20

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

6- Genel Değerlendirme ve Sonuç:

Şirket'in değerlemesinde Çarpan Analizi yöntemine %50, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi'ne %50 ağırlık verilerek Şirket'in halka arz öncesi özsermaye değeri **10.242.622.024 TL** olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değere %38,45 oranında halka arz iskontosu uygulandığında, **Halka Arz Birim Pay Değeri 11,20 TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak,

- Fiyat tespit raporunda şirket ve faaliyet gösterilen sektör hakkında yeterince aydınlatıcı bilgilerin yatırımcıya sunulduğu,
- Fiyat tespit raporunda Şirket değerlemesi için kullanılan hesaplamaların, kurumların genel değerlendirme ve değerlendirme yapımlarına olanak verecek ölçüde net ve anlaşılır şekilde verildiği,
- Sektör dinamikleri ve değişkenleri dikkate alındığında yurt içi çarpan analizinde kullanılan şirketlerin faaliyet konularının Şirket'in faaliyetleriyle uyumlu olduğu,
- Değerleme yöntemleri içerisinde Piyasa Çarpanları Yöntemine ek olarak İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi Yöntemine yer verilmiş olmasının özellikle operasyonel faaliyetlerin halka arz fiyat seviyesine olan etkisinin gözlenmesine katkı sağladığı,
- Çarpan analizinde FD/FAVÖK, FD/Satışlar ve F/K çarpanının kullanılmasının şirketin operasyonel faaliyetleri ile uyumlu olduğu,
- 2025-2034 yılları arasında azalan oranda hesaplanan AOSM'nin makul olduğu,

değerlendirilmektedir. Öte yandan,

- A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz.

Özetle, **%38,45** seviyesinde uygulanan iskonto oranıyla hisse başına **11,20 TL** olarak hesaplanan halka arz pay fiyatının makul olduğu görülmektedir.

ÇEKİNCE

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır.

Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu raporda yer alan bilgiler A1 CAPITAL Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Araştırma Bölümü tarafından bilgi verme amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir hisse senedinin alım satımına ilişkin bir teklif içermemektedir. Veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu bilgilerin ticari amaçlı kullanılmasından doğabilecek zararlardan A1 CAPITAL Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

İşbu rapordaki tüm görüş ve tahminler, söz konusu rapor tarihiyle A1 CAPITAL Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Araştırma Bölümü'ne ait olup diğer GÜLER HOLDİNG Grubu şirketlerinin görüş ve tahminlerini temsil etmemektedir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir.

A1 CAPITAL Yatırım ve diğer grup şirketleri bu raporda adı geçen şirketlerin hisselerinde pozisyon sahibi olabilir veya işlem yapabilir. Ayrıca, yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle A1 CAPITAL Yatırım ve diğer grup şirketlerinin yatırım bankacılığı ve/veya diğer iş ilişkileri içinde olabileceğini veya bu tür iş fırsatları arayışında olabileceğini kabul ederler.