



FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

SAAT VE SAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

**FİYAT TESPİT RAPORUNA
İLİŞKİN
HAZIRLANAN ANALİST RAPORU**

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah, Büyükdere Cad, No: 173,
1, Levent Plaza B Blok Kat: 5 Şişli/İstanbul Tel: (0212) 410 05 00

03.07.2026

1. Raporun Amacı

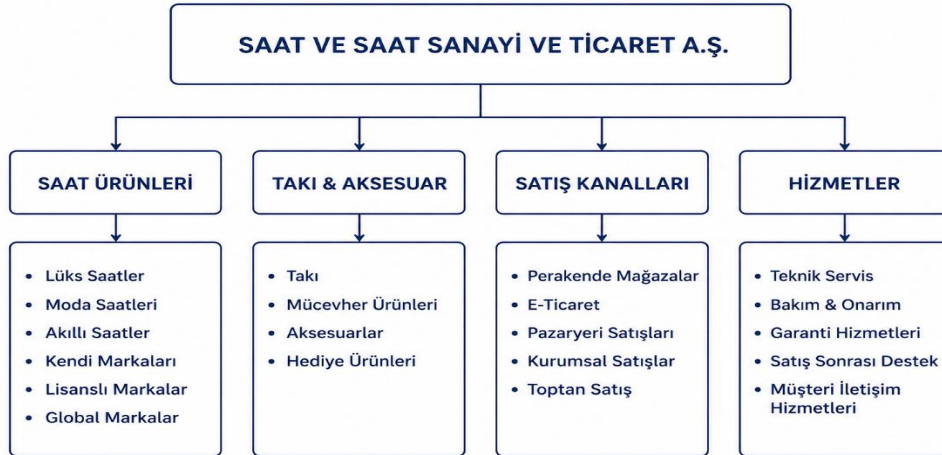
İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22/06/2013 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VII 128.1 numaralı Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Raporunda yer verilen tüm bilgi ve sayısal değerler, KAP’ta açıklanan Saat ve Saat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Şirket” ve/veya “Saat ve Saat”) Halka Arz İzahnamesi ve eklerinden ve 01.07.2026 tarihli Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Halk Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’ndan elde edilmiştir. Bu rapor, **Saat ve Saat** halka arzına ilişkin olarak, yatırımcıların halka arza katılması ya da katılmaması yönünde bir öneri ya da teklif değildir. Bu rapor, Kurum’un yalnızca Halk Yatırım tarafından hazırlanmış olan Fiyat Tespit Raporu hakkındaki görüşü olup, yatırım kararlarının yayımlanan izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlardan dolayı Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Bulls Yatırım”) hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

2. Şirket Hakkında Özet Bilgi

Saat ve Saat Sanayi ve Ticaret A.Ş., 1994 yılında kurulmuş olup saat, takı ve aksesuar sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket; dünyaca tanınan markaların Türkiye distribütörlüğünü yürütmenin yanı sıra kendi markalarıyla da geniş ürün portföyüne sahiptir. Grup; lüks, moda ve akıllı saat kategorilerinin yanında takı ve aksesuar ürünlerinin perakende, toptan satış ve e-ticaret kanalları aracılığıyla satışını gerçekleştirmektedir.

Şirket, faaliyetlerini Saat&Saat, Swarovski, Guess, Welder, Wesse, Ferrucci, Quantum, Cerruti 1881 ve farklı global/lisanslı markalar üzerinden sürdürmekte olup; Türkiye genelindeki mağaza ağı, güçlü distribütörlük yapısı ve dijital satış kanalları sayesinde sektörde önemli bir konuma sahiptir.

Şirket faaliyetlerini temel olarak saat ve diğer ürün hizmetleri olmak üzere iki ana kategori altında yürütmektedir. Saat kategorisi; lüks saatler, moda saatleri ve akıllı saatleri kapsarken, diğer ürün hizmetleri kategorisi takı, aksesuar ve satış sonrası hizmetlerden oluşmaktadır. Grup, çok kanallı satış stratejisi kapsamında fiziki mağazalarının yanı sıra e-ticaret ve kurumsal satış kanalları üzerinden de müşterilerine ulaşmaktadır.



Şirket, geniş marka portföyü, güçlü mağaza ağı, online satış altyapısı ve uluslararası marka iş birlikleriyle Türkiye saat pazarındaki lider konumunu korumayı ve yeni mağaza yatırımları ile dijital kanallarını geliştirerek büyümesini sürdürmeyi hedeflemektedir.

3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler

Halka arz kapsamında, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 620.222.018 TL'den 660.388.991 TL'ye artırılması nedeniyle 40.166.973 TL nominal değerli paylar sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecektir. Mevcut ortaklara ait toplam 26.777.982 TL nominal değerli payın ortak satışı ve 13.388.991 TL nominal değerli payın ek ortak satışı dahil olmak üzere toplam 80.333.946 TL nominal değerli pay halka arz edilecektir. Halka arz fiyatı 56,00 TL olarak belirlenmiş olup halka arz büyüklüğünün ek satış dahil olarak 4,5 milyar TL olması beklenmektedir. Halka arz sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesi 660.388.991 TL'ye, halka açıklık oranı ise %12,2'ye ulaşacaktır. Halka arz, Borsa Dışında Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama yöntemiyle gerçekleştirilecek olup, payların Yıldız Pazar'da işlem görmesi planlanmaktadır.

HALKA ARZ BİLGİLERİ	
Şirket	Saat ve Saat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Borsa Kodu	SSAAT
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	620.222.018 TL
Halka arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	660.388.991 TL
Halka Arz Miktarı ve Türü	Sermaye Artışı: 40.166.973 TL nominal
	Ortak Satışı: 26.777.982 TL nominal
	Ek Satış: 13.388.991 TL nominal
	Toplam (Ek Satış Dahil): 80.333.946 TL nominal
Halka Arz Büyüklüğü (Ek Satış Dahil)	4.498.700.976 TL
Halka Açıklık Oranı	%10,14
Ek Satış Dahil Toplam Halka Arz Açıklık Oranı	%12,16
Halka Arz Fiyatı	56,00 TL
Halka Arz Tarihleri	6-7-8 Temmuz 2026
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Borsa dışında Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama
Borsada İşlem Göreceği Pazar	Yıldız Pazar
Tahsilat Grupları	40.166.973 (%60) Yurt İçi Bireysel Yatırımcı 26.777.982 (%40) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı
Satmama Taahhüdü	- 1 Yıl Boyunca İhraççı - 1 Yıl Boyunca Ortaklar * Taahhütler hakkında detaylı bilgi için SPK tarafından onaylı İzahname'nin 27.3 maddesini inceleyiniz
Fiyat İstikrarı	Payların Borsa'da İşlem Görmeye Başlamasından İtibaren 30 Gündür.

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı	Şirket'in halka arzdan ek satış hariç net 2.139.430.612 TL (Ek satış dahil 2.140.856.212 TL) gelir elde etmesi beklenmektedir. - Finansal borçların ödenmesi (%20) - İşletme sermayesi(%80) * Yukarıda belirtilen kalemler arasında ihtiyaçlar doğrultusunda sınırlı olarak değişiklik yapılabilecektir.
Katılım Finans İlkelerine Uygunluk	Uygundur.

Kaynak: İzahname, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası - Ek Satış Öncesi			Halka Arz Sonrası - Ek Satış Sonrası		
	Nominal Değer (TL)	Oran (%)	Pay Grubu	Nominal Değer (TL)	Oran (%)	Pay Grubu	Nominal Değer (TL)	Oran (%)	Pay Grubu
Ramazan Kaya	52.098.650	8,40	A	52.098.650	7,89	A	52.098.650	7,89	A
	137.441.199	22,16	B	125.934.561	19,07	B	121.917.864	18,46	B
Hamza Kaya	52.098.650	8,40	A	52.098.650	7,89	A	52.098.650	7,89	A
	137.441.199	22,16	B	125.934.561	19,07	B	121.917.864	18,46	B
Nurullah Dönmez	69.464.866	11,20	A	69.464.866	10,52	A	69.464.866	10,52	A
	171.677.454	27,68	B	167.912.748	25,43	B	162.557.151	24,62	B
Halka Açık Kısım				66.944.955	10,14	B	80.333.946	12,16	B
TOPLAM	620.222.018	100,00	-	660.388.991	100,00	-	660.388.991	100,00	-

Kaynak: İzahname

5. Halka Arz Gerekçeleri ve Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yeri

Şirket'in halka arzdan net **2.139.430.612 TL** gelir elde etmesi beklenmektedir. Fon kullanım yerinin dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Fon Kullanım Oranı (%)
Finansal borçların ödenmesi	20
İşletme sermayesi	80
Toplam	100,00

Kaynak: İzahname

6. Değerleme

Şirket'in pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Analizi (%45)**
- Pazar Yaklaşımı - Çarpan Analizi (%55)**

6.1. Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Analizi**6.1.1. Net Nakit Pozisyonu**

Net Nakit Pozisyonu	31.03.2026 (Milyon USD)
Nakit ve Nakit Benzerleri + Finansal Yatırımlar	56,36
Finansal Borçlar	(76,37)
Net Finansal Pozisyon	(20,01)

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

6.1.2. Ağırlıklandırılmış Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM)

AOSM	2026	2027	2028	2029	2030	Devam Eden Değer
Risksiz Getiri Oran (%)	6,5	6,4	6,2	6,1	5,9	5,9
Beta	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Piyasa Risk Primi (%)	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Özkaynak Maliyeti (%)	12,0	11,9	11,7	11,6	11,4	11,4
Kaldıraç Oranı (%)	48,7	48,7	48,7	48,7	48,7	48,7
Borçlanma Maliyeti (%)	16,4	14,5	12,6	10,7	8,8	8,8
Finansal Vergi Oranı (%)	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Düzeltilmiş Borçlanma Maliyeti (%)	12,3	10,9	9,4	8,0	6,6	6,6
Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (%)	12,2	11,4	10,6	9,8	9,1	9,1

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

6.1.3. İndirgenmiş Nakit Akımları

İndirgenmiş Nakit Akımı (Milyon USD)	2026/09	2027	2028	2029	2030	Uç Değer
Net Satışlar	239,58	368,33	417,46	469,17	513,32	-
Satışların Maliyeti	(92,41)	(144,17)	(162,25)	(181,21)	(198,18)	-
Brüt Kar	147,18	224,16	255,21	287,96	315,15	-
Brüt Kar Marjı (%)	61,4	60,9	61,1	61,4	61,4	-
Faaliyet Giderleri	(80,73)	(123,72)	(139,56)	(156,16)	(170,40)	-
Genel Yönetim Giderleri (TFRS 16 Öncesi)	(12,44)	(18,98)	(21,52)	(24,20)	(26,48)	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (TFRS 16 Öncesi)	(68,29)	(104,74)	(118,03)	(131,96)	(143,92)	-
Faaliyet Giderleri / Satışlar (%)	33,7	33,6	33,4	33,3	33,3	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10,09	11,80	12,74	13,60	13,94	-
Satış Reklam ve Destek Gelirleri	10,09	11,80	12,74	13,60	13,94	-
Esas Faaliyet Karı	76,54	112,24	128,39	145,40	158,69	-
Amortisman (TFRS 16 Öncesi)	0,59	1,51	1,92	2,27	2,59	-
FAVÖK	77,13	113,75	130,30	147,67	161,29	-
FAVÖK Marjı (%)	32,2	30,9	31,2	31,5	31,4	-
Vergi	(23,02)	(28,06)	(32,10)	(36,35)	(39,67)	-
NİS Değişimi	(3,46)	(14,95)	(13,96)	(14,65)	(12,94)	-
Yatırımlar	(6,08)	(5,84)	(6,08)	(6,32)	(6,45)	-
Serbest Nakit Akımı	44,57	64,90	78,17	90,34	102,22	115,09
Devam Eden Değer	-	-	-	-	-	1.627
Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (%)	12,2	11,4	10,6	9,8	9,1	9,1
İndirgenme Dönemi	0,38	1,38	2,38	3,38	4,38	4,38
İndirgeme Faktörü	0,96	0,87	0,78	0,71	0,65	0,65
İndirgenmiş Nakit Akımları	42,70	56,38	61,17	64,13	66,30	1.05

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Firma Değeri (milyon USD)	1.346
İndirgenmiş Firma Serbest Nakit Akışları	290,68
Devam Eden Değer Büyüme Oranı (%)	2,0
İndirgenmiş Devam Eden Değer	1.055
Nakit ve Nakit Benzerleri	56,36
Finansal Borçlar	(76,37)
Özkaynak Değeri 31/03/2026	1.326
Özkaynak Değeri 24/06/2026	1.361

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 173, 1. Levent Plaza B Blok Kat: 5 Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 410 05 00 -0850 266 05 00 Faks: (0212) 410 05 05-0850 266 05 05

Tic Sicil No: 20097-8 Mersis No: 0061 – 0026 -1044 -3175 www.bullsyatirim.com

info@bullsyatirim.com

6.2. Pazar Yaklaşımı - Çarpan Analizi

Yurt içi benzer şirketler kapsamında BIST Yıldız Pazar Endeksi'nde yer alan şirketler, yurt dışı benzer şirketler kapsamında ise saat, mücevher, lüks aksesuar ve moda ürünleri alanında faaliyet gösteren, faaliyet yapısı itibarıyla Şirket ile karşılaştırılabilir nitelikteki şirketlerin FD/FAVÖK çarpanları dikkate alınmıştır. Değerleme çalışmasında FD/FAVÖK çarpanı esas alınmış, FD/Net Satışlar, F/K ve PD/DD çarpanları Şirket'in faaliyet yapısını ve finansal performansını yeterli ölçüde yansıtmadığı gerekçesiyle değerlemeye dahil edilmemiştir.

Pazar Yaklaşımı – Çarpan Analizi kapsamında BIST Yıldız Pazar Endeksi şirketleri ve yurt dışı benzer şirketler çarpanına uygulanacak Düzeltilmiş FAVÖK hesabı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Şirket'in Esas Faaliyet Kârı'na amortisman ve itfa giderleri eklenerek FAVÖK elde edilmiş, esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin net etkisi ile satış, reklam ve destek gelirleri dikkate alınarak Düzeltilmiş FAVÖK'e ulaşılmıştır. 31.12.2025, 31.03.2025 ve 31.03.2026 dönemleri için hesaplanan Düzeltilmiş FAVÖK son 12 ayı baz alacak şekilde yıllıklandırılarak gösterge değer olarak kullanılmıştır.

Özet Finansallar (Milyon USD)	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	Yıllıklandırılmış
Nakit ve Nakit Benzerleri			44,25	
Finansal Yatırımlar			12,11	
Kiralama Yükümlülükleri Dahil Finansal Borçlar			90,13	
Net Borç / (Nakit)			33,77	
Net Satışlar	272,20	61,86	75,82	286,16
Esas Faaliyet Kârı	73,94	13,61	17,23	77,56
Amortisman ve İtfa Giderleri	16,03	3,40	4,48	17,11
FAVÖK	89,97	17,01	21,71	94,68
FAVÖK Marjı (%)	33,1	27,5	28,6	33,1
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Giderler (Net)	10,04	1,06	1,24	10,22
Satış, Reklam ve Destek Gelirleri	8,53	0,49	0,25	8,29
Düzeltilmiş FAVÖK	88,46	16,44	20,72	92,75
Düzeltilmiş FAVÖK Marjı (%)	32,5	26,6	27,3	32,4

Negatif çarpan değerleri ile uç değer niteliğindeki gözlemler elimine edilmiştir. Yapılan eliminasyon sonrasında BIST Yıldız Pazar Endeksi şirketleri için medyan FD/FAVÖK çarpanı 10,2x, yurt dışı benzer şirketler için ise 13,4x olarak hesaplanmıştır. Elde edilen özsermaye değerleri sırasıyla %55 ve %45 oranında ağırlıklandırılarak pazar yaklaşımına göre ağırlıklı özsermaye değeri 1.046.405.005 ABD Doları olarak belirlenmiştir.

Milyon USD	Çarpan	FAVÖK	Değer (USD)
Yurt Dışı - FD / FAVÖK	13,4	92,75	1.208,0
BIST - FD / FAVÖK	10,2	92,75	914,1

Çarpan Analizi Sonucu			
Ağırlıklı Ortalama	Ağırlık (%)	Özsermaye Değeri (Milyon USD)	Ağırlıklı Özsermaye Değeri (Milyon USD)
BIST Yıldız Pazar Şirketleri	55,00	914,10	502,76
Yurt Dışı Benzer Şirketler	45,00	1.208,00	543,65
Toplam (USD)	100,00		1.046

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 173, 1. Levent Plaza B Blok Kat: 5 Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 410 05 00 -0850 266 05 00 Faks: (0212) 410 05 05-0850 266 05 05

Tic Sicil No: 20097-8 Mersis No: 0061 – 0026 -1044 -3175 www.bullsyatirim.com

info@bullsyatirim.com

7. Değerleme ve Sonuç

İndirgenmiş Nakit Akımları (Gelir Yaklaşımı) yöntemi ile hesaplanan özsermaye değeri 1,36 milyar ABD Doları, Pazar Yaklaşımı (Çarpan Analizi) yöntemi ile hesaplanan özsermaye değeri ise 1,05 milyar ABD Doları olarak belirlenmiştir. UDS kapsamında gelir yaklaşımı ile hesaplanan özsermaye değerine %45, pazar yaklaşımı ile hesaplanan özsermaye değerine ise %55 ağırlık verilmiştir. Yapılan ağırlıklandırma sonucunda Şirket'in halka arz öncesi özsermaye değeri 1,19 milyar ABD Doları olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Sonucu (m USD)	Ağırlık (%)	Özsermaye Değeri	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
Gelir Yaklaşımı	45,00	1.361,1	612,49
Pazar Yaklaşımı	55,00	1.046,5	575,52
Ağırlıklı Özkaynak Değeri	100,00		1.188

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Değerleme Sonucu	Özkaynak Değeri (USD)
Ağırlıklı Özkaynak Değeri	1.188
Halka Arz İskontosu	%37,01
İskonto Sonrası Özkaynak Değeri – milyon USD	748,38
İskonto Sonrası Özkaynak Değeri – milyon TL	34.732,43
Pay Fiyatı	56,00

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

8. Fiyat Tespit Raporu Hakkındaki Görüşümüz

- Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket ve faaliyet gösterdiği sektör hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğu düşünülmektedir.
- Pazar yaklaşımında BIST Yıldız Pazar Endeksi şirketleri ile yurt dışı benzer şirketlerin kullanılması; Şirket'in faaliyet alanı, marka portföyü ve çok kanallı perakende iş modeli dikkate alındığında uygun bir yaklaşım olarak değerlendirilmektedir.
- Çarpan analizinde FD/FAVÖK çarpanının esas alınması ve BIST Yıldız Pazar Endeksi şirketlerine %55, yurt dışı benzer şirketlere ise %45 ağırlık verilmesinin makul olduğu görüşündeyiz.
- İndirgenmiş Nakit Akımları analizinde kullanılan projeksiyonların Şirket yönetiminin beklentileri doğrultusunda hazırlandığı, Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM), terminal büyüme oranı ve diğer temel varsayımların makul seviyelerde olduğu değerlendirilmektedir. Bununla birlikte projeksiyonların gerçekleşmesinin; makroekonomik koşullar, döviz kurları, faiz oranları, tüketici talebi, tedarik koşulları ve Şirket'in mağaza/e-ticaret performansındaki gelişmelere bağlı olarak değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.
- Değerleme çalışmasında Gelir Yaklaşımı'na %45, Pazar Yaklaşımı'na ise %55 ağırlık verilmesi ve bu doğrultuda halka arz öncesi özsermaye değerinin 1,19 milyar ABD Doları olarak hesaplanmasının makul bir yöntem olduğu değerlendirilmektedir.
- Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonucunda hesaplanan halka arz öncesi pay başına değer olan 88,90 TL üzerinden halka arz fiyatı olan 56,00 TL'ye uygulanan %37,01 oranındaki iskonto sonrasında belirlenen halka arz fiyatının makul olduğu görüşündeyiz.



FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

Uyarı Metni

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 Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Kurumsal Finansman 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 Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş, hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. İşbu rapordaki tüm görüş ve tahminler, söz konusu rapor tarihiyle Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Bölümü'ne ait olup diğer Bulls Grubu şirketlerinin görüş ve tahminlerini temsil etmemektedir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir. Bulls Yatırım ve diğer grup şirketleri bu raporda adı geçen şirketlerin hisselerinde pozisyon sahibi olabilir veya işlem yapabilir. Ayrıca, yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle Bulls Yatırım ve diğer grup şirketlerinin yatırım bankacılığı ve/veya diğer iş ilişkileri içinde olabileceğini veya bu tür iş fırsatları arayışında olabileceğini kabul eder.