



SERAMİK • BANYO

SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A. Ş.

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE

ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Rapor Dönemi: 01.01.2026 – 30.06.2026

25 Ağustos 2026

Rapor No: 7

Denetimden Sorumlu Komite

1. RAPORUN GEREKÇESİ VE KONUSU

Bu rapor, **Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.** ("Şirket") pay senetlerinin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içermekte olup, **Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29'uncu maddesinin 5'inci fıkrası** gereğince Şirket **Denetimden Sorumlu Komitesi** tarafından hazırlanmıştır.

Rapor, Şirket'in 01.01.2026 – 30.06.2026 ara hesap dönemine ait, Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından sınırlı denetimden geçirilmiş ve 17.08.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ilan edilen özet konsolide finansal tabloları esas alınarak düzenlenmiştir.

Not: Finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca düzeltilmiş olup, tüm tutarlar — karşılaştırmalı önceki dönem tutarları dâhil — Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Bu nedenle önceki raporlarda yer alan karşılaştırma dönemi tutarları ile bu raporda yer alan tutarlar arasında endeksleme kaynaklı farklar bulunmaktadır. Bağımsız denetim raporunda uygulanan endeksler: 30.06.2026 için 129,99 (düzeltme katsayısı 1,0000); 31.12.2025 için 110,39 (1,1776); 30.06.2025 için 98,40 (1,3211).

2. GENEL BİLGİLER

Ortaklığın Ticari Unvanı	Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Merkez Adresi	Sultantepe Mah. Hüseyin Baykara Sok. No: 1 İç Kapı No: 3 Üsküdar / İstanbul
Tescil Tarihi	03.09.1991
Elektronik Posta Adresi	investor.relations@seranit.com.tr
Telefon / Faks	444 70 71 / 0 212 310 54 10 / 0 216 532 98 32
İnternet Adresi	www.seranit.com.tr — www.seranit.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/12
KEP Adresi	seranit@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	İmalat / Taş ve Toprağa Dayalı
Şirketin Faaliyet Konusu	Yer ve duvar seramiği, yer ve duvar karo, vitrifiye ürünleri, seramik karo, porselen karo, granit ve diğer topraktan elde edilen ham madde ve sanayi mamullerinin üretimi, ticareti ve ihracatı
Üretim Tesisleri	Bilecik Fabrika (Hürriyet 1. OSB, Bilecik) — İnönü Fabrika (İnönü, Eskişehir)
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST TAŞ, TOPRAK / BIST SİNAİ / BIST HALKA ARZ / BIST ANA / BIST TÜM / BIST 500
İşlem Gördüğü Pazar	Ana Pazar
Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	04.02.2025
Ticaret Sicil Numarası	278557-0
MERSİS Numarası	0761003730200024
Vergi No / Vergi Dairesi	7610037302 / İstanbul Büyük Mükellefler V.D.
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye	413.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.500.000.000 TL
Ortalama Çalışan Sayısı (30.06.2026)	761 kişi (31.12.2025: 720 kişi)
Konsolidasyona Dâhil Bağlı Ortaklık	Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%100)

2.1. Ortaklık Yapısı (30.06.2026)

Ortak Unvanı	Sermaye Payı (TL)	Oran (%)
Avni Çelik	176.759.023	42,80
Diğer (Halka Açık)	117.599.501	28,47
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	59.642.124	14,44
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	58.999.352	14,29
TOPLAM	413.000.000	100,00

Payların 100.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 313.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır. 30.06.2026 itibarıyla ortaklık yapısında 31.12.2025'e göre değişiklik bulunmamaktadır.

3. HALKA ARZA VE FİYAT TESPİTİNE İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Halka Arz Edilen Pay Değeri ve Halka Arz Büyüklüğü

Kalem	Değer (TL)
Çıkarılmış Sermaye	300.000.000
Sermaye Artırımı	128.600.000
Ortak Satışı	21.450.000
Yeni Sermaye (planlanan)	428.600.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	5.742.573.240
Halka Arz Öncesi 1 TL Nominal Pay Değeri	19,14
Halka Arz İskontosu	%37,31
İskonto Sonrası Özsermaye Değeri	3.600.000.000
İskonto Sonrası 1 TL Nominal Pay Değeri (Halka Arz Fiyatı)	12,00
Halka Arza Konu Nominal Paylar (planlanan)	150.050.000
Halka Açıklık Oranı (planlanan)	%35,01
Halka Arz Büyüklüğü (planlanan)	1.800.600.000
Gerçekleşen Halka Arz Büyüklüğü	1.356.000.000
Gerçekleşen Halka Açıklık Oranı	%27,29

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Seranit") paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, "**Sabit Fiyatla Talep Toplama**" yöntemiyle, **27 – 28 – 29 Ocak 2025** tarihlerinde gerçekleşmiştir. Satışa sunulan toplam 150.050.000 TL nominal değerli paylardan, ortak satışı yoluyla halka arzı planlanan 21.450.000 TL nominal değerli payların satışı ve sermaye artırımı yoluyla halka arzı planlanan 128.600.000 TL nominal değerli payların 15.600.000 TL nominal değerli kısmının satışı iptal edilerek toplamda 113.000.000 TL nominal değerli paylar dağıtımına konu edilmiş ve bu payların tamamının yatırımcılara dağıtımı gerçekleştirilmiştir. **Seranit'in 1.356.000.000 TL halka arz büyüklüğüne** sahip ve 113.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzında 153.011 adet yurt içi bireysel yatırımcıya, 15 adet yurt içi yüksek başvurululu yatırımcıya ve 29 adet yurt içi kurumsal yatırımcıya olmak üzere toplamda 153.055 yatırımcıya dağıtım gerçekleştirilmiştir. Dağıtımına esas tahsisat oranları ise yurt içi bireysel yatırımcılar için %35,90, yurt içi yüksek başvurululu yatırımcı grubu için %37,64 ve yurt içi kurumsal yatırımcılar için ise %26,47 olarak gerçekleşmiştir. **Halka açıklık oranı da %27,29** olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla Şirketin çıkarılmış sermayesi **413.000.000 TL** değerinde olmuştur. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde **413.000.000** paya ayrılmıştır. Bu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu payların 100.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 313.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu'dur. **Yeni sermaye, şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6 no.lu maddesinin tadili 21.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 24.03.2025 tarihli ve 11298 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.**

3.2. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler ve Bulunan Değerler

Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL)	Hesaplanan Değer	Ağırlık (%)	Ağırlıklı Değer
1. Gelir Yaklaşımı (İNA)	7.809.769.878	40	3.123.907.951
2. Pazar Yaklaşımı	4.219.138.814	60	2.531.483.288
2.1. BIST Taş Toprak Endeksi Şirketleri	2.640.703.460	25	660.175.865
2.2. BIST Yıldız Pazar Endeksi Şirketleri	3.334.330.618	25	833.582.654
2.3. Yurt Dışı Benzer Şirketler	5.450.760.589	50	2.725.380.295
Toplam (1+2)	5.655.391.240		5.655.391.240
3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	87.182.000		87.182.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (1+2+3)	5.742.573.240		5.742.573.240

Kaynak: 03.12.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu.

3.3. Fiyat Tespitinde Esas Alınan Temel Göstergeler ve 30.06.2026 Gerçekleşmeleri

Gösterge	Fiyat Tespit Raporu (30.09.2024)	Gerçekleşme (30.06.2026)	Gerçekleşme Oranı
Düzeltilmiş FAVÖK (yıllıklandırılmış, TL)	665.410.833	668.972.314	%100,5
Özkaynak Toplamı (TL)	3.030.373.262	4.280.517.441	%141,3
Net Finansal Borç (TL)	3.813.168.626	5.362.883.301	%140,6
Devam Eden Değer Büyüme Oranı	%5,50	—	—
AOSM (İskonto Oranı)	%39,90	—	—

Fiyat Tespit Raporu sütunundaki tutarlar 30.09.2024 tarihli satın alma gücü ile, gerçekleşme sütunundaki tutarlar ise 30.06.2026 tarihli satın alma gücü ile ifade edilmiştir. Karşılaştırma nominal bazda yapılmakta olup, iki dönem arasındaki genel fiyat düzeyi değişimi dikkate alındığında reel gerçekleşme daha düşük seviyededir. Yıllıklandırılmış FAVÖK, 01.01.2026–30.06.2026 dönemi FAVÖK tutarının (334.486.157 TL) iki katı alınarak hesaplanmıştır. Net finansal borç, toplam finansal borçlardan (5.414.666.060 TL) nakit ve nakit benzerlerinin (51.782.759 TL) düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

4. HALKA ARZ SONRASI GERÇEKLEŞME VERİLERİ

4.1. Özet Konsolide Bilanço (Bin TL)

Kalem	30.06.2026	31.12.2025	Değişim (%)
Dönen Varlıklar	5.387.431	6.460.895	-16,61
— Nakit ve Nakit Benzerleri	51.783	73.060	-29,12
— Ticari Alacaklar	1.516.276	1.893.837	-19,94
— Stoklar	3.279.854	3.936.467	-16,68
Duran Varlıklar	8.231.173	8.227.513	+0,04
— Maddi Duran Varlıklar	7.992.357	7.975.835	+0,21
— Kullanım Hakkı Varlıkları	30.981	38.932	-20,42
— Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	184.563	184.563	0,00
TOPLAM AKTİFLER	13.618.605	14.688.408	-7,28
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.640.231	4.497.048	+3,18
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.697.856	4.964.813	-5,38
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	9.338.087	9.461.860	-1,31
ÖZKAYNAKLAR	4.280.517	5.226.547	-18,10
TOPLAM KAYNAKLAR	13.618.605	14.688.408	-7,28

Her iki dönem de TMS 29 uyarınca 30.06.2026 tarihli satın alma gücü ile ifade edilmiştir.

Özkaynaklardaki 946,0 Mn TL tutarındaki azalışın 940,3 Mn TL'lik kısmı dönem zararından, 5,7 Mn TL'lik kısmı diğer kapsamlı giderden kaynaklanmakta olup; ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları ve paylara ilişkin primlerde değişiklik bulunmamaktadır.

4.2. Finansal Borçluluk (Bin TL)

Kalem	30.06.2026	31.12.2025	Değişim (%)
Kısa Vadeli Borçlanmalar	710.410	150.256	+372,80
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı	1.763.063	2.297.376	-23,26
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.941.194	3.383.708	-13,08
Toplam Finansal Borçlar	5.414.666	5.831.340	-7,15
(-) Nakit ve Nakit Benzerleri	51.783	73.060	-29,12
Net Finansal Borç	5.362.883	5.758.280	-6,87

4.3. Özet Konsolide Kar veya Zarar Tablosu — Altı Aylık (Bin TL)

Kalem	6A 2026	6A 2025	Δ%
Net Satışlar (Hasılat)	1.495.430	1.421.573	+5,20
— Yurt İçi Satışlar	1.382.921	1.337.855	+3,37
— Yurt Dışı Satışlar	149.584	208.940	-28,41
— Satıştan İade ve İndirimler (-)	37.075	125.222	-70,39
Satışların Maliyeti (-)	948.820	885.454	+7,16
Brüt Kar	546.610	536.119	+1,96
Faaliyet Giderleri (-)	391.647	434.357	-9,83
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Gider), net	-2.860	51.331	A/D
Esas Faaliyet Karı (EFK)	152.103	153.092	-0,65
Finansman Giderleri (-)	825.830	1.698.134	-51,37
Net Parasal Pozisyon Kazancı / (Kaybı)	-146.702	638.501	A/D
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	-820.429	-906.541	+9,50
Vergi Gideri (-)	119.861	252.285	-52,49
Net Dönem Karı / (Zararı)	-940.290	-1.158.826	+18,86
FAVÖK	334.486	351.405	-4,81
Pay Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	-2,2767	-3,0806	+26,10

FAVÖK = Esas Faaliyet Karı + Amortisman ve İtfa Payı Giderleri. 6A 2026 amortisman ve itfa gideri 182.383 Bin TL, 6A 2025 için 198.313 Bin TL'dir. Faaliyet giderleri; pazarlama, satış ve dağıtım, genel yönetim ile araştırma ve geliştirme giderlerinin toplamıdır.

"A/D" = anlamlı değil.

4.4. Özet Konsolide Kar veya Zarar Tablosu — İkinci Çeyrek (Bin TL)

Kalem	2Ç 2026	2Ç 2025	Δ%
Net Satışlar	809.787	668.699	+21,10
Satışların Maliyeti (–)	518.905	421.354	+23,15
Brüt Kar	290.882	247.344	+17,60
Faaliyet Giderleri (–)	159.619	208.055	–23,28
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Gider), net	8.415	30.436	–72,35
Esas Faaliyet Karı (EFK)	139.678	69.726	+100,32
Finansman Giderleri (–)	476.531	908.137	–47,53
Net Parasal Pozisyon Kazancı / (Kaybı)	–275.102	555.515	A/D
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	–611.955	–282.896	–116,32
Vergi Geliri / (Gideri)	14.871	–188.726	A/D
Net Dönem Karı / (Zararı)	–597.085	–471.622	–26,60
FAVÖK	238.506	170.582	+39,82

İkinci çeyrek verileri sınırlı denetimden geçmemiş olup, altı aylık tutarlardan birinci çeyrek tutarlarının düşülmesi suretiyle hesaplanmıştır.

Çeyreklik FAVÖK hesabında kullanılan amortisman ve itfa gideri de aynı yöntemle bulunmuştur (2Ç 2026: 98.828 Bin TL; 2Ç 2025: 100.856 Bin TL).

İkinci çeyrek, halka arzdan bu yana faaliyet performansı açısından en güçlü çeyrek olmuştur.

4.5. Kar Marjları (%)

Marj	6A 2026	6A 2025	Fark (yp)	2Ç 2026	2Ç 2025	Fark (yp)
Brüt Kar Marjı	36,55	37,71	–1,16	35,92	36,99	–1,07
EFK Marjı	10,17	10,77	–0,60	17,25	10,43	+6,82
FAVÖK Marjı	22,37	24,72	–2,35	29,45	25,51	+3,94
Net Kar Marjı	–62,88	–81,52	+18,64	–73,73	–70,53	–3,20

4.6. Karlılık, Büyüme ve Borçluluk Göstergeleri

Gösterge	30.06.2026	31.12.2025 / 6A 2025
Net Satışlar (Mn TL)	1.495,4	1.421,6
FAVÖK (Mn TL)	334,5	351,4
Net Kar / (Zarar) (Mn TL)	–940,3	–1.158,8
Özkaynaklar (Mn TL)	4.280,5	5.226,5
Aktifler (Mn TL)	13.618,6	14.688,4
Özsermaye Karlılığı — ROE (% , yıllıklandırılmış)	–43,93	—
Aktif Karlılığı — ROA (% , yıllıklandırılmış)	–13,81	—
Finansal Borç / Toplam Borç (%)	57,98	61,63
Toplam Borç / Özsermaye (%)	218,15	181,03
Net Finansal Borç / Özsermaye (%)	125,29	110,17
Net Finansal Borç / Kullanılan Sermaye (%)	55,61	52,42
Net Finansal Borç / FAVÖK (x, yıllıklandırılmış)	8,02	8,19

Bilanço kalemleri için karşılaştırma dönemi 31.12.2025, gelir tablosu ve nakit akışı kalemleri için 6A 2025'tir.

ROE ve ROA, altı aylık sonucun iki katı alınarak yıllıklandırılmıştır. Kullanılan sermaye = Özkaynaklar + Net Finansal Borç.

4.7. Likidite ve Yabancı Para Pozisyonu

Gösterge	30.06.2026	31.12.2025
Cari Oran (x)	1,16	1,44
Dönen Varlıklar / Toplam Aktif (%)	39,56	43,99
Yabancı Para Varlıklar (Mn TL)	423,6	453,6
Yabancı Para Yükümlülükler (Mn TL)	4.359,9	3.970,8
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-3.936,4	-3.517,2
Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (Mn TL)	6.077,6	5.644,6

Yabancı para net açık pozisyonunun büyük bölümü Euro cinsinden uzun vadeli finansal yükümlülüklerden kaynaklanmaktadır. Duyarlılık analizine göre EUR'nun TL karşısında %10 değer kazanması halinde kar/zarar üzerindeki olumsuz etki 389,9 Mn TL, tüm para birimleri itibarıyla toplam kur etkisi ise 393,6 Mn TL düzeyindedir.

4.8. Nakit Akış Tablosu Analizi (Bin TL)

Kalem	6A 2026	6A 2025	Değişim
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	1.423.177	372.426	+282,1%
— Amortisman ve İtfa Payı	182.383	198.313	-8,0%
— İşletme Sermayesindeki Değişim	1.084.663	-498.634	A/D
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-184.194	-83.138	A/D
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-1.242.503	-259.237	A/D
— Kredi Kullanımları	852.735	3.292.157	-74,1%
— Kredi Geri Ödemeleri	-1.269.409	-3.774.209	-66,4%
— Ödenen Faiz	-825.830	-1.699.450	-51,4%
Serbest Nakit Akışı (İşletme + Yatırım)	1.238.984	289.288	+328,3%

İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışındaki güçlü artışın temel kaynağı, stoklardaki 656,6 Mn TL'lik azalış, ticari alacaklardaki 483,5 Mn TL'lik azalış ve ertelenmiş gelirlerdeki 276,1 Mn TL'lik artıştan oluşan 1.084,7 Mn TL tutarındaki olumlu işletme sermayesi değişimidir. Buna karşılık ticari borçlarda 391,0 Mn TL'lik azalış gerçekleşmiştir. Yatırım harcamaları 184,2 Mn TL ile sınırlı tutulmuş; finansman tarafında 1.269,4 Mn TL kredi geri ödemesi ve 825,8 Mn TL faiz ödemesi yapılmıştır.

5. PAY PERFORMANSI VE PİYASA DEĞERLEME METRİKLERİ

Gösterge	Değer	Açıklama
BIST Kodu	SERNT	Ana Pazar, sürekli işlem
Halka Arz Fiyatı	12,00 TL	04.02.2025 baz fiyat
Referans Kapanış Fiyatı (30.06.2026)	9,66 TL	Halka arz fiyatının %19,50 altında
Piyasa Değeri (30.06.2026)	3.989,6 Mn TL	413.000.000 pay × 9,66 TL
Defter Değeri (Özkaynak)	4.280,5 Mn TL	30.06.2026 konsolide — pay başına 10,36 TL
PD/DD (30.06.2026)	0,93	Sektör ortalamasının belirgin altında
Firma Değeri (FD)	9.352,5 Mn TL	Piyasa Değeri + Net Finansal Borç
FD/FAVÖK	13,98x	Yıllıklandırılmış FAVÖK (669,0 Mn TL) üzerinden
F/K	—	Zarar dönemi nedeniyle hesaplanamamaktadır
Temettü Verimi	—	Dönem içinde kar dağıtımı yapılmamıştır

Gösterge	Değer	Açıklama
Halka Açıklık Oranı	%27,29	113.000.000 TL nominal
Tüm Zamanların En Yüksek Fiyatı	18,11 TL	10.02.2025 (gün içi)
Tüm Zamanların En Düşük Fiyatı	6,96 TL	09.03.2026 (gün içi)

Piyasa değeri, PD/DD, FD/FAVÖK ve fiyat performansı göstergeleri işlem gününe göre değişiklik göstermektedir.

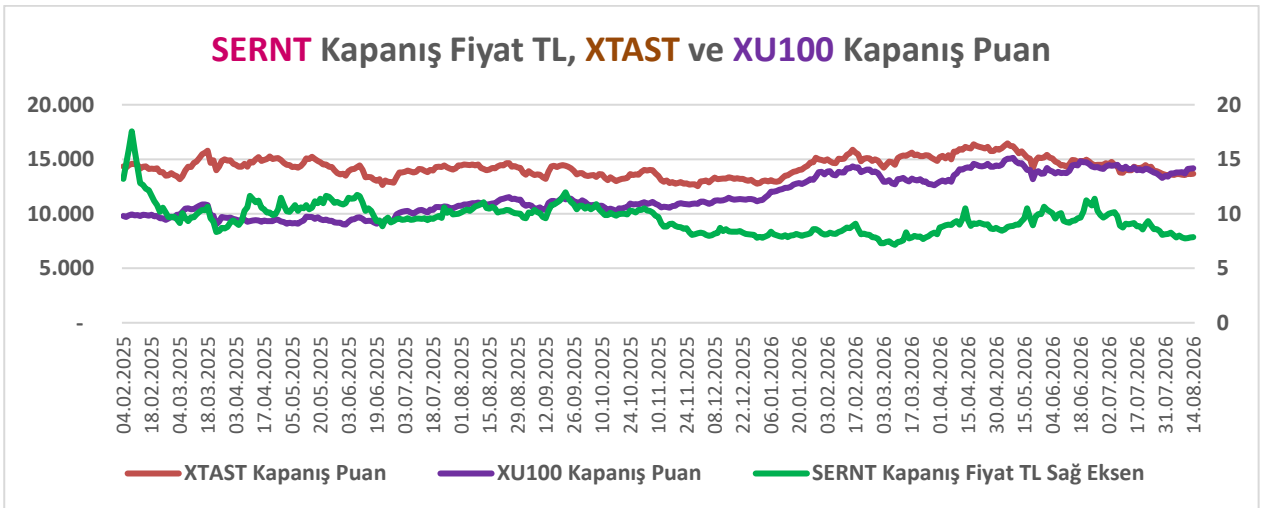
PD/DD ve FD/FAVÖK oranları 30.06.2026 kapanış fiyatı (9,66 TL) ile 30.06.2026 tarihli sınırlı denetimden geçmiş konsolide finansal tablo verileri kullanılarak hesaplanmıştır.

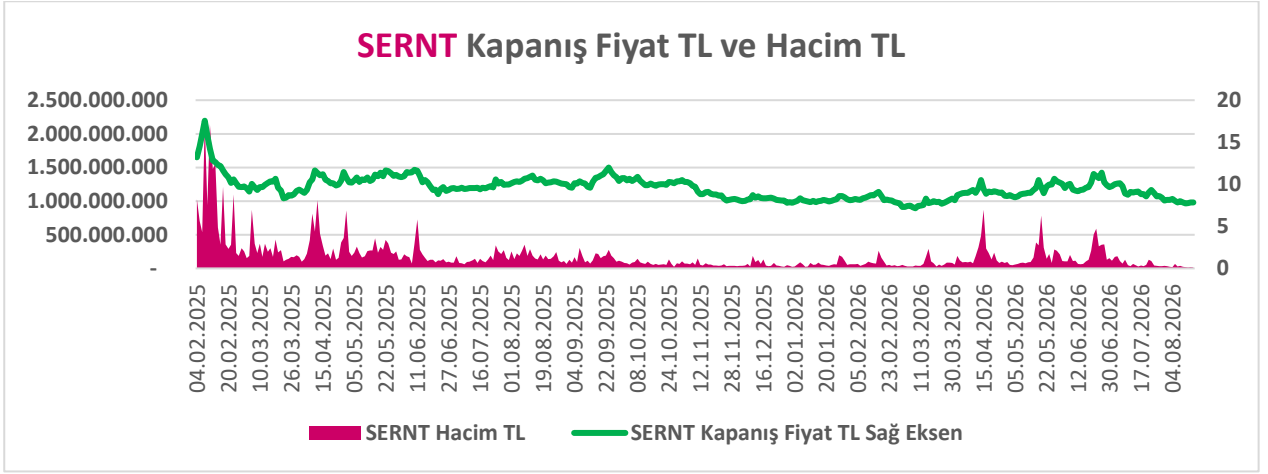
Şirket payları 04.02.2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da 12,00 TL/pay baz fiyat ile "SERNT" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmektedir. Pay fiyatı halka arzdan bu yana 18,11 TL ile 6,96 TL aralığında hareket etmiş; 30.06.2026 itibarıyla halka arz fiyatının %19,50 altında, 9,66 TL seviyesinde kapanmıştır. Buna karşılık pay, 0,93 seviyesindeki PD/DD çarpanı ile defter değerinin altında ve sektör ortalamasının (1,45) belirgin şekilde gerisinde fiyatlanmaktadır; bu durum piyasanın Şirket'in özkaynak ve maddi duran varlık tabanını halen iskontolu değerlendirdiğine işaret etmektedir.

5.1. Pay ve Piyasa Bilgileri

Pay Bilgileri	Piyasa Değeri Gelişimi
BIST Kodu: SERNT	Halka Açıklık Oranı: %27,29
Reuters Kodu: SERNT.IS	Fiili Dolaşım Oranı: %27,28 — Fiili Dolaşım Adedi: 112.702.845
Bloomberg Kodu: SERNT.TI	Defter Değeri (pay başına, 30.06.2026): 10,36 TL
Halka Arz Tarihi: 27-28-29 Ocak 2025	28.03.2025 Piyasa Değeri: 3.807.000.000 TL
İlk İşlem Tarihi: 04.02.2025	31.12.2025 Piyasa Değeri: 3.221.000.000 TL
Günlük Ortalama İşlem Hacmi: 194.037.419 TL (04.02.2025 – 30.06.2026 dönemi)	31.03.2026 Piyasa Değeri: 3.353.000.000 TL
25.08.2026 Piyasa Değeri: 3.262.700.000 TL 25.08.2026 Kapanış Fiyatı = 7,90 TL	30.06.2026 Piyasa Değeri: 3.989.580.000 TL

SERNT hisse fiyatının **BİST 100 (XU100)** ve **BİST Taş Toprak Endeksi (XTAST)** performansı ile karşılaştırması aşağıdaki grafikte sunulmuştur.





5.2. Seranit Finansal Tablo Özetleri

SERNT / Konsolide (TL) Bilanço	30.06.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar	5.387.431.098	6.460.895.062
Duran Varlıklar	8.231.173.452	8.227.512.671
Toplam Varlıklar	13.618.604.550	14.688.407.733
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.640.230.771	4.497.047.517
Ertelenmiş Gelirler (Kısa Vadeli)	1.065.035.229	788.962.854
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.697.856.338	4.964.812.758
Özkaynaklar	4.280.517.441	5.226.547.458
Net Dönem arı / (Zararı)	(940.289.658)	(1.950.555.629)

SERNT / Konsolide (TL) Gelir Tablosu	2026 (6A)	2025 (6A)
Hasılat	1.495.430.066	1.421.573.222
Satışların Maliyeti	(948.819.937)	(885.454.258)
Brüt Kar	546.610.129	536.118.964
Faaliyet Giderleri (esas faaliyetlerden diğer gelir/gider dahil, net)	(394.507.131)	(383.026.515)
Esas Faaliyet Karı	152.102.998	153.092.449
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	152.102.998	153.092.449
Finansman Giderleri	(825.829.973)	(1.698.134.376)
Net Parasal Pozisyon Kazancı / (Kaybı) (TMS 29)	(146.701.593)	638.501.173
Vergi Geliri / (Gideri)	(119.861.090)	(252.285.200)
Net Dönem Karı / (Zararı)	(940.289.658)	(1.158.825.954)

SERNT / Cari Değerler / 25.08.2026	Değer
F/K (Fiyat / Kazanç)	— (zarar nedeniyle hesaplanamamaktadır)
Piyasa Değeri (TL)	3.262.700.000
Piyasa Değeri / Defter Değeri	0,76
Haftalık Getiri (%)	3,95
En Düşük Kapanış (TL)	7,15
En Yüksek Kapanış (TL)	17,56
Sektör PD/DD	1,15
Sektör F/K	20,33

Cari değerler, 25.08.2026 tarihli piyasa verilerine dayanmakta olup PD/DD oranı 30.06.2026 tarihli konsolide özkaynak tutarı (4.280.517.441 TL) esas alınarak hesaplanmıştır.

6. VARSAYIMLARIN GERÇEKLEŞME MATRİSİ (30.06.2026)

Varsayım	Fiyat Tespitinde Öngörülen	30.06.2026 Gerçekleşmesi	Sonuç
Faaliyet Karlılığı (FAVÖK)	Yıllıklandırılmış düzeltilmiş FAVÖK 665,4 Mn TL	Yıllıklandırılmış FAVÖK 669,0 Mn TL; 2Ç26 FAVÖK marjı %29,45	GERÇEKLEŞTİ
Finansman Maliyetinin Azaltılması	Halka arz gelirinin borç azaltımında kullanılması ile faiz yükünün gerilemesi	Finansman giderleri %51,37 azalarak 1.698,1 Mn TL'den 825,8 Mn TL'ye gerilemiştir	GERÇEKLEŞTİ
Serbest Nakit Akışı	Operasyonel iyileşme ile pozitif ve güçlenen serbest nakit akışı	SNA 289,3 Mn TL'den 1.239,0 Mn TL'ye yükselmiştir	GERÇEKLEŞTİ
Bilanço ve Varlık Kalitesi	Güçlü maddi duran varlık tabanının korunması	MDV 7.992,4 Mn TL; toplam aktifler 13.618,6 Mn TL; yatırım harcamaları sürdürülmüştür	GERÇEKLEŞTİ
Finansal Borç Azaltımı	Net finansal borçta kademeli gerileme	Net finansal borç 5.758,3 Mn TL'den 5.362,9 Mn TL'ye (-%6,87) gerilemiştir	GERÇEKLEŞTİ
Gelir Büyümesi	İnşaat sektörüne paralel ciro artışı	6A hasılat +%5,20; 2Ç26 hasılat +%21,10 (1Ç26'daki -%8,93'ten toparlanma). Yurt dışı satışlar -%28,41	KISMEN GERÇEKLEŞTİ
Net Karlılık	Faiz yükünün azalmasıyla karlılığa dönüş	Net zarar %18,86 azalarak 1.158,8 Mn TL'den 940,3 Mn TL'ye gerilemiş; ancak zarar devam etmektedir	KISMEN GERÇEKLEŞTİ
Brüt Kar Marjı	Marjların korunması	Brüt kar marjı %37,71'den %36,55'e gerilemiş; sağlıklı seviyede korunmuştur	KISMEN GERÇEKLEŞTİ
Kaldıraç Oranlarında İyileşme	Net Borç/FAVÖK rasyosunda belirgin gerileme	Net Borç/FAVÖK 8,19x'ten 8,02x'e sınırlı gerilemiş; Toplam Borç/Özsermaye %181,03'ten %218,15'e yükselmiştir	GERÇEKLEŞMEDİ
Yabancı Para Risk Yönetimi	Kur riskinin kontrol altında tutulması	YP net açık pozisyonu 3.517,2 Mn TL'den 3.936,4 Mn TL'ye genişlemiştir	GERÇEKLEŞMEDİ

Değerlendirme, 03.12.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda esas alınan varsayımların 30.06.2026 tarihli sınırlı denetimden geçmiş özet konsolide finansal tablolar ile karşılaştırılması suretiyle yapılmıştır.

7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

7.1. Finansal Performansa İlişkin Genel Değerlendirme

Şirketimizin **1 Ocak – 30 Haziran 2026** döneminde konsolide hasılatı, geçen yılın aynı dönemine göre **%5,2 artarak 1,50 milyar TL** seviyesinde gerçekleşmiştir. Satışların maliyeti %7,2 artışla **948,8 milyon TL** olurken, brüt kar %2,0 artarak **546,6 milyon TL'ye** ulaşmıştır. Buna bağlı olarak brüt kar marjı %37,7'den **%36,6'ya** gerilemiştir. Dönem brüt satışlarının **1,38 milyar TL'si yurt içi, 149,6 milyon TL'si yurt dışı** satışlardan oluşmuş; bu tutardan **37,1 milyon TL** satıştan iade ve indirim düşülerek 1.495,4 milyon TL net satış hasılatına ulaşılmıştır.

Faaliyet giderlerinde olumlu bir görünüm izlenmiştir. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri **%9,7 azalarak 216,9 milyon TL'ye**, genel yönetim giderleri **%8,1 azalarak 160,0 milyon TL'ye**, araştırma ve geliştirme giderleri ise **%26,7 azalarak 14,7 milyon TL'ye** gerilemiş; toplam faaliyet giderleri 42,7 milyon TL azalmıştır. Buna karşılık esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler kalemi, önceki yılın aynı döneminde 51,3 milyon TL net gelir iken cari dönemde 2,9 milyon TL net gidere dönüşerek **54,2 milyon TL tutarında olumsuz etki** yaratmıştır. Brüt kardaki 10,5 milyon TL'lik artış ile gider tarafındaki 42,7 milyon TL'lik iyileşmenin toplamı bu kalem tarafından karşılandığından, esas faaliyet karı **152,1 milyon TL** ile önceki yıl seviyesinde (-%0,65) kalmıştır. Bu görünüm, brüt kar marjındaki sınırlı gerileme ile diğer faaliyet kalemlerindeki bozulmanın gider disipliniyle dengelendiğine işaret etmektedir.

Dönem net sonucunu etkileyen temel unsur finansman maliyetleri olmuştur. Finansman giderleri geçen yılın aynı dönemindeki **1,70 milyar TL'den 825,8 milyon TL'ye gerileyerek %51,4 oranında azalmıştır**. Bu tutarın başlıca kalemlerini **481,2 milyon TL** faiz gideri ile **251,3 milyon TL** kur farkı gideri oluşturmakta; kalan 93,3 milyon TL banka komisyonları, TFRS-16 finansman giderleri ve diğer kalemlerden kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte finansman giderlerinin esas faaliyet karının üzerinde seyretmesi karlılık üzerindeki baskının sürdüğünü göstermektedir. Ayrıca TMS 29 uygulaması kapsamında **146,7 milyon TL net parasal pozisyon kaybı** oluşmuştur. Bu etkiler sonucunda Şirketimiz **940,3 milyon TL net dönem zararı** açıklamış; söz konusu zarar geçen yılın aynı dönemine göre **%18,9 oranında azalmıştır**.

30 Haziran 2026 itibarıyla toplam varlıklarımız **13,62 milyar TL**, dönen varlıklarımız **5,39 milyar TL** ve duran varlıklarımız **8,23 milyar TL** seviyesindedir. Ticari alacaklar **1,52 milyar TL'ye**, stoklar ise **3,28 milyar TL'ye** gerilemiştir. Stok ve alacak seviyelerindeki azalış, işletme sermayesinde bağlı bulunan kaynakların azaltılması açısından olumlu değerlendirilirken, dönem sonu nakit ve nakit benzerleri **51,8 milyon TL** olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin kısa vadeli yükümlülükleri **4,64 milyar TL**, uzun vadeli yükümlülükleri ise **4,70 milyar TL** olarak gerçekleşmiştir. Dönen varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı 1,16 seviyesinde olup, net işletme sermayesi pozitif kalmıştır. Ertelenmiş gelirlerin 788,9 milyon TL'den **1,07 milyar TL'ye** yükselmesi de alınan sipariş avanslarındaki artışın bilanço üzerindeki etkisini yansıtmaktadır. Şirketimizin finansal borçları 2025 yıl sonundaki 5,83 milyar TL seviyesinden **yaklaşık %7,1 azalarak 5,41 milyar TL'ye** gerilemiştir. Buna karşılık dönem zararının etkisiyle özkaynaklar 5,23 milyar TL'den **4,28 milyar TL'ye** düşmüş, net finansal borcun kullanılan sermayeye oranı %52,42'den **%55,61'e** yükselmiştir. Bu çerçevede finansal borçluluğun ve finansman maliyetlerinin azaltılması önemini korumaktadır. Ayrıca 30 Haziran 2026 itibarıyla net yabancı para yükümlülük pozisyonunun **3,94 milyar TL** düzeyinde bulunması, kur riskinin yakından izlenmesini gerekli kılmaktadır.

Nakit akışları açısından ise belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit geçen yılın aynı dönemindeki 372,4 milyon TL'den **1,42 milyar TL'ye** yükselmiştir. Ticari alacak ve stoklardaki azalış ile ertelenmiş gelirlerdeki artış bu gelişmeyi desteklemiştir. Şirketimiz aynı dönemde **1,27 milyar TL kredi geri ödemesi** ve **825,8 milyon TL faiz ödemesi** gerçekleştirmiştir. Önümüzdeki dönemde Şirketimiz, operasyonel verimliliğin korunması, işletme sermayesinin etkin yönetimi, nakit yaratma kapasitesinin desteklenmesi ve borçluluğun kademeli olarak azaltılması odağını sürdürecektir.

7.2. Faaliyet Performansı

Şirket'in 2026 yılının ilk yarısında net satış gelirleri 1.495,4 Mn TL olarak gerçekleşmiş; enflasyon düzeltmesi sonrası reel bazda önceki yılın aynı dönemine göre %5,20 artış kaydedilmiştir. Bu sonuç, birinci çeyrekte gözlenen %8,93'lük daralmanın ardından ikinci çeyrekte sağlanan güçlü toparlanmayı yansıtmaktadır: 2Ç2026'da net satışlar yıllık bazda %21,10 artarak 809,8 Mn TL'ye ulaşmıştır. Satışların bileşiminde yurt içi satışlar %3,37 artışla 1.382,9 Mn TL'ye yükselirken, yurt dışı satışlar küresel seramik talebindeki zayıflık ve rekabet koşulları nedeniyle %28,41 gerileyerek 149,6 Mn TL'ye inmiştir. Satıştan iade ve indirimlerin 125,2 Mn TL'den 37,1 Mn TL'ye gerilemesi ise satış kalitesindeki iyileşmeye işaret etmektedir.

Brüt kar marjı %36,55 ile önceki yılın %37,71'lik düzeyinin 1,16 yüzde puan altında kalmakla birlikte, sektörel koşullar dikkate alındığında sağlıklı bir seviyede korunmuştur. Pazarlama, satış ve dağıtım, genel yönetim ile araştırma ve geliştirme giderlerinden oluşan faaliyet giderleri %9,83 oranında azaltılarak 391,6 Mn TL'ye çekilmiştir. Buna karşılık esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler kalemi 51,3 Mn TL net gelirden 2,9 Mn TL net gidere dönmüş; söz konusu 54,2 Mn TL'lik olumsuz etki, brüt kardaki 10,5 Mn TL'lik artış ile gider tarafındaki 42,7 Mn TL'lik tasarrufun tamamını karşılamıştır. Bu nedenle esas faaliyet karı 152,1 Mn TL ile önceki yıl seviyesinde (-%0,65) kalmıştır. İkinci çeyrek özelinde ise esas faaliyet karı 139,7 Mn TL ile iki katına çıkmış, EFK marjı %10,43'ten %17,25'e, FAVÖK marjı ise %25,51'den %29,45'e yükselmiştir. Altı aylık FAVÖK 334,5 Mn TL (marj %22,37) olarak gerçekleşmiş; yıllıklandırılmış bazda 669,0 Mn TL'ye ulaşarak fiyat tespit raporunda esas alınan 665,4 Mn TL'lik düzeltilmiş FAVÖK göstergesinin nominal olarak üzerine çıkmıştır.

7.3. Finansman Yapısı ve Karlılık

Halka arz gelirlerinin finansal borç azaltımında kullanılmasının etkileri belirginleşmeyi sürdürmektedir. Finansman giderleri 6A2025'teki 1.698,1 Mn TL seviyesinden 6A2026'da 825,8 Mn TL'ye gerilemiş; 872,3 Mn TL tutarında bir iyileşme sağlanmıştır. Bu gerileme, hem faiz giderlerindeki azalıştan (992,7 Mn TL'den 481,2 Mn TL'ye) hem de kur farkı giderlerindeki düşüşten (576,0 Mn TL'den 251,3 Mn TL'ye) kaynaklanmaktadır. Toplam finansal borçlar 5.831,3 Mn TL'den 5.414,7 Mn TL'ye, net finansal borç ise 5.758,3 Mn TL'den 5.362,9 Mn TL'ye gerilemiştir.

Buna karşılık dönem sonucu 940,3 Mn TL net zarar olarak gerçekleşmiştir. Önceki yılın aynı dönemindeki 1.158,8 Mn TL'lik zarara kıyasla %18,86 oranında bir iyileşme kaydedilmekle birlikte, zarar hâlâ devam etmektedir.

Zarardaki 218,5 Mn TL'lik daralmanın bileşenleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Net Zarar Köprüsü (6A2025 → 6A2026)	Mn TL
6A2025 Net Dönem Zararı	-1.158,8
Esas faaliyet karındaki değişim	-1,0
Finansman giderlerindeki azalış	+872,3
Net parasal pozisyonun yön değiştirmesi	-785,2
Vergi giderindeki azalış	+132,4
6A2026 Net Dönem Zararı	-940,3

Tablodan da izlenebileceği üzere, dönem sonucunun en önemli belirleyicisi net parasal pozisyon kaleminin yön değiştirmesidir: 6A2025'te 638,5 Mn TL parasal kazanç kaydedilirken, 6A2026'da 146,7 Mn TL parasal kayıp oluşmuştur. Bu 785,2 Mn TL'lik olumsuz salınım, finansman giderlerindeki 872,3 Mn TL'lik iyileşmenin neredeyse tamamını nötrale etmiştir. Söz konusu kalem, enflasyon oranındaki gerileme ile birlikte Şirket'in net parasal yükümlülük pozisyonundan sağladığı kazancın azalmasının doğrudan bir sonucudur ve nakit çıkışı doğurmayan bir muhasebe etkisidir. Ertelenmiş vergi gideri ise 252,3 Mn TL'den 119,9 Mn TL'ye gerileyerek dönem sonucuna 132,4 Mn TL tutarında olumlu katkı sağlamıştır.

7.4. Nakit Yaratımı ve Bilanço

Nakit yaratımı raporlama döneminin en güçlü unsuru olmuştur. İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akışı 372,4 Mn TL'den 1.423,2 Mn TL'ye yükselmiş; serbest nakit akışı 1.239,0 Mn TL'ye ulaşarak önceki yılın 289,3 Mn TL'lik seviyesinin dört katının üzerine (4,28 kat) çıkmıştır. Bu performans esas olarak işletme sermayesi yönetimindeki iyileşmeden kaynaklanmaktadır: nakit akış tablosundaki düzeltmeler itibarıyla stoklar 656,6 Mn TL, ticari alacaklar ise 483,5 Mn TL nakit girişi yaratmıştır. Ticari alacaklara ilişkin bu tutar, bilançodaki 377,5 Mn TL'lik azalıştan (1.893,8 Mn TL'den 1.516,3 Mn TL'ye) farklılık göstermekte olup, aradaki fark vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri ile enflasyon düzeltmesi etkilerinden ileri gelmektedir. Yaratılan nakit ağırlıklı olarak kredi geri ödemelerinde (1.269,4 Mn TL) ve faiz ödemelerinde (825,8 Mn TL) kullanılmıştır.

Bilanço tarafında toplam aktifler reel bazda %7,28 azalarak 13.618,6 Mn TL'ye gerilemiştir; bu gerileme büyük ölçüde işletme sermayesinin daraltılmasından kaynaklanmakta olup, duran varlık tabanı 8.231,2 Mn TL ile korunmuştur. Özkaynaklar dönem zararının etkisiyle 5.226,5 Mn TL'den 4.280,5 Mn TL'ye gerilemiş; buna bağlı olarak Toplam Borç/Özsermaye oranı %181,03'ten %218,15'e yükselmiştir. Cari oran 1,44'ten 1,16'ya gerilemekle birlikte 1'in üzerinde kalmayı sürdürmektedir. Yabancı para net açık pozisyonu 3.517,2 Mn TL'den 3.936,4 Mn TL'ye genişlemiş olup, ağırlıklı olarak Euro cinsinden uzun vadeli kredilerden kaynaklanan bu pozisyon Şirket'in izlemesi gereken temel risk unsuru olmayı sürdürmektedir.

7.5. Sonuç

Seranit'in Ocak 2025 halka arzında uygulanan 12,00 TL/pay fiyatı, dönemin değerlendirme anlayışı çerçevesinde gelir yaklaşımı ile PD/DD ve FD/FAVÖK gibi pazar çarpanlarının ağırlıklandırılmasına ve halka arz gelirinin borç azaltımında kullanılmasıyla sağlanacak operasyonel ve finansal iyileşme varsayımlarına dayandırılmıştır.

30.06.2026 gerçekleştirmeleri ışığında; finansman maliyetlerinin düşürülmesi, serbest nakit akışının güçlenmesi, faaliyet karlılığının korunması ve yıllıklandırılmış FAVÖK'ün fiyat tespitinde esas alınan göstergeye ulaşması bakımından temel operasyonel varsayımların büyük ölçüde gerçekleştiği değerlendirilmektedir. İkinci çeyrekte hasılat, esas faaliyet karı ve FAVÖK marjında kaydedilen güçlü toparlanma, bu eğilimin yılın ikinci yarısında da sürdürülebileceğine dair olumlu bir sinyal vermektedir.

Bununla birlikte; net karlılığa dönüş, kaldıraç oranlarında hedeflenen belirgin gerileme ve yabancı para açık pozisyonunun daraltılması varsayımları henüz gerçekleşmemiştir. Bu sapmalarda; enflasyon muhasebesi kaynaklı net parasal pozisyon kalemindeki olumsuz yön değişimi, esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler kalemindeki bozulma, iç talepteki yavaşlama ve ihracat pazarlarındaki daralma ile yüksek reel faiz ortamının etkileri belirleyici olmuştur. Söz konusu unsurların önemli bölümü Şirket'in kontrolü dışındaki makroekonomik ve sektörel koşullardan kaynaklanmaktadır.

Sonuç olarak, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların operasyonel ve nakit akışına ilişkin bileşenlerinin önemli ölçüde korunduğu; buna karşılık makroekonomik koşullar, enflasyon muhasebesi etkileri ve finansman ortamındaki sıkılık nedeniyle net karlılık ve kaldıraç göstergelerinde baskının sürdüğü değerlendirilmektedir. Denetimden Sorumlu Komite, varsayımların gerçekleşme durumunu izlemeye ve üçer aylık dönemler itibarıyla kamuoyu ile paylaşmaya devam edecektir.

Saygılarımızla,

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

EKLER

Bu bölümde yer alan bilgiler 03.12.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'ndan aynen alınmış olup, üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

EK-1. Fiyat Tespit Raporu – Halka Arz Edilen Pay Değeri ve Planlanan Halka Arz Büyüklüğü

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A. Ş.	Değer (TL)
Çıkarılmış Sermaye	300.000.000
Sermaye Artırımı	128.600.000
Ortak Satışı	21.450.000
Yeni Sermaye *	428.600.000 *
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	5.742.573.240
Halka Arz Öncesi 1 TL Nominal Pay Değeri	19,14
Halka Arz İskontosu	%37,31
İskonto Sonrası Özsermaye Değeri	3.600.000.000
İskonto Sonrası 1 TL Nominal Pay Değeri	12
Halka Arza Konu Nominal Paylar	150.050.000
Halka Açıklık Oranı *	%35,01 *
Halka Arz Büyüklüğü *	1.800.600.000 *

EK-2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

* Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Seranit") paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, **"Sabit Fiyatla Talep Toplama"** yöntemiyle, **27 – 28 – 29 Ocak 2025** tarihlerinde gerçekleşmiştir. Satışa sunulan toplam 150.050.000 TL nominal değerli paylardan, ortak satışı yoluyla halka arzı planlanan 21.450.000 TL nominal değerli payların satışı ve sermaye artırımı yoluyla halka arzı planlanan 128.600.000 TL nominal değerli payların 15.600.000 TL nominal değerli kısmının satışı iptal edilerek toplamda 113.000.000 TL nominal değerli paylar dağıtımına konu edilmiş ve bu payların tamamının yatırımcılara dağıtımı gerçekleştirilmiştir. **Seranit'in 1.356.000.000 TL halka arz büyüklüğüne** sahip ve 113.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzında 153.011 adet yurt içi bireysel yatırımcıya, 15 adet yurt içi yüksek başvurululu yatırımcıya ve 29 adet yurt içi kurumsal yatırımcıya olmak üzere toplamda 153.055 yatırımcıya dağıtım gerçekleştirilmiştir. Dağıtımına esas tahsisat oranları ise yurt içi bireysel yatırımcılar için %35,90, yurt içi yüksek başvurululu yatırımcı grubu için %37,64 ve yurt içi kurumsal yatırımcılar için ise %26,47 olarak gerçekleşmiştir. **Halka açıklık oranı da %27,29** olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla Şirketin çıkarılmış sermayesi **413.000.000 TL** değerinde olmuştur. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde **413.000.000** paya ayrılmıştır. Bu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu payların 100.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 313.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu'dur. **Yeni sermaye, şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6 no.lu maddesinin tadili 21.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 24.03.2025 tarihli ve 11298 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.**

EK-3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

03.12.2024 tarihli **Fiyat Tespit Raporunda** yer alan **Gelir Yaklaşımı** ve **Pazar Yaklaşımı** sonucunda bulunan özsermaye değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL)	Hesaplanan Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık (%)	Ağırlıklı Özsermaye Değeri (TL)
1. Gelir Yaklaşımı	7.809.769.878	%40	3.123.907.951
2. Pazar Yaklaşımı	4.219.138.814	%60	2.531.483.288
2.1. BIST Taş Toprak Endeksi Şirketleri	2.640.703.460	%25	660.175.865
2.2. BIST Yıldız Pazar Endeksi Şirketleri	3.334.330.618	%25	833.582.654
2.3. Yurt Dışı Benzer Şirketler	5.450.760.589	%50	2.725.380.295
Toplam (1+2)	5.655.391.240		5.655.391.240
3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	87.182.000		87.182.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (1+2+3)	5.742.573.240		5.742.573.240

Şirket'in gelir yaklaşımından gelen özsermaye değeri 7.809.769.878 TL, piyasa yaklaşımından gelen değeri 4.219.138.814 TL olarak hesaplanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında; daha yüksek olan gelir yaklaşımından hesaplanan özsermaye değerine daha düşük bir ağırlık verilmiştir. Bu yaklaşım dahilinde gelir yaklaşımından hesaplanan özsermaye değerine %40, pazar yaklaşımından hesaplanan özsermaye değerine %60 ağırlık verilmiştir. Yapılan ağırlıklandırma ile toplam özsermaye değeri 5.655.391.240 TL olarak hesaplanmış ve bulunan bu değere yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla bilançoda 87.182.000 TL kayıtlı değeri eklenerek halka arz öncesi özsermaye değeri 5.742.573.240 TL olarak hesaplanmıştır.

EK-4. İNA Sonuçları

İNA Sonuçları	TL
İndirgenmiş Firma Serbest Nakit Akışları	1.457.279.886
Devam Eden Değer Büyüme Oranı	5,50%
İndirgenmiş Devam Eden Değer	9.732.146.510
Firma Değeri	11.189.426.396
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.047.936
Finansal Borçlar	-3.838.216.562
Özkaynak Değeri (30.09.2024)	7.376.257.770
Özkaynak Değeri (03.12.2024)	7.809.769.878

EK-5. Çarpan Analizi

Yurt Dışı Benzer Şirketler	Katsayı	Gösterge (TL)	Değer (TL)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer
FD/FAVÖK	13	665.410.833	4.537.737.328	50%	2.268.868.664
PD/DD	2	3.030.373.262	6.363.783.850	50%	3.181.891.925
Toplam			5.450.760.589	100%	5.450.760.589
BİST Taş Toprak Endeksi	Katsayı	Gösterge (TL)	Değer (TL)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer
FD/FAVÖK	8	665.410.833	1.357.073.546	50%	678.536.773
PD/DD	1	3.030.373.262	3.924.333.374	50%	1.962.166.687
Toplam			2.640.703.460	100%	2.640.703.460
BİST Yıldız Pazar Endeksi	Katsayı	Gösterge (TL)	Değer (TL)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer
FD/FAVÖK	9,2	665.410.833	2.335.227.471	50%	1.167.613.773
PD/DD	1,4	3.030.373.262	4.333.433.765	50%	2.166.716.882
Toplam			3.334.330.618	100%	3.334.330.618

EK-6. Ağırlıklı Ortalama Özsermaye Maliyeti

Ağırlıklı Ortalama Özsermaye Maliyeti	2024 T
Risksiz Faiz Oranı	33,0%
Beta	1,0
Piyasa Risk Primi	5,5%
Özkaynak Maliyeti	38,5%
Hedeflenen Kaldıraç Oranı	60,0%
Borçlanma Maliyeti	53,0%
Finansal Vergi Oranı	23,0%
Vergi Oranı ile Düzeltilmiş Borçlanma Maliyeti	40,8%
AOSM	39,9%

EK-7. 03.12.2024 Tarihli Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Finansal Tablolar — Varlıklar

(TL) 03.12.2024 Fiyat Tespit Raporu	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	157.911.701	51.888.965	61.288.430	25.047.936
Ticari Alacaklar	1.248.409.697	1.260.037.267	847.258.369	657.195.526
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>1.241.815.660</i>	<i>1.244.886.604</i>	<i>825.076.343</i>	<i>582.449.679</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>6.594.037</i>	<i>15.150.663</i>	<i>22.182.026</i>	<i>74.745.847</i>
Diğer Alacaklar	68.871.255	128.710.107	38.970.401	69.861.817
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>3.769.959</i>	<i>5.534.642</i>	<i>7.096.483</i>	<i>50.137.170</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>65.101.296</i>	<i>123.175.465</i>	<i>31.873.918</i>	<i>19.724.647</i>
Stoklar	1.958.051.787	2.123.739.317	2.224.285.118	2.788.253.202
Peşin Ödenmiş Giderler	54.723.263	99.284.499	150.286.529	194.043.005
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>54.723.263</i>	<i>99.284.499</i>	<i>150.199.948</i>	<i>191.806.787</i>
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>86.581</i>	<i>2.236.218</i>
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	-	-	605.547
Diğer Dönen Varlıklar	27.848.411	25.042.851	32.349.817	33.472.500
Toplam Dönen Varlıklar	3.515.816.114	3.688.703.006	3.354.438.664	3.768.479.533
Diğer Alacaklar	1.694.585	1.481.423	1.087.519	1.099.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>1.694.585</i>	<i>1.481.423</i>	<i>1.087.519</i>	<i>1.099.686</i>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	210.785.684	319.232.338	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.110.695	68.167.558	84.066.303	87.182.000
Maddi Duran Varlıklar	3.402.647.230	3.452.699.890	4.795.504.878	4.822.641.679
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20.934.220	21.206.193	17.895.823	17.559.029
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>20.934.220</i>	<i>21.206.193</i>	<i>17.895.823</i>	<i>17.559.029</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	754.475	229.647	676.794	439.048
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>754.475</i>	<i>229.647</i>	<i>676.794</i>	<i>439.048</i>
Toplam Duran Varlıklar	3.666.926.889	3.863.017.049	4.899.231.317	4.928.921.442
TOPLAM VARLIKLAR	7.182.743.003	7.551.720.055	8.253.669.981	8.697.400.975

EK-8. 03.12.2024 Tarihli Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Finansal Tablolar — Kaynaklar

(TL) 03.12.2024 Fiyat Tespit Raporu	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar	166.473.528	403.982.910	150.670.624	755.268.059
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.570.067.682	1.640.178.462	1.041.639.004	970.725.433
Ticari Borçlar	503.693.310	623.138.324	499.353.449	519.161.778
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	501.604.950	617.904.832	473.497.270	497.754.399
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	2.088.360	5.233.492	25.856.179	21.407.379
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25.765.729	32.120.712	36.962.250	39.556.266
Diğer Borçlar	353.572.236	585.490.696	210.976.618	175.047.738
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	67.125.873	37.398.776	75.174.783	13.474.842
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	286.446.363	548.091.920	135.801.835	161.572.896
Ertelenmiş Gelirler	366.583.762	156.295.366	89.846.117	173.584.665
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	366.583.762	156.295.366	83.836.823	150.930.886
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	6.009.294	22.653.779
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	1.179.050	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	10.232.024	14.142.139	19.516.042	15.457.221
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12.878	59.086	1.420.076	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	10.219.146	14.083.053	18.095.966	15.457.221
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.996.388.271	3.456.527.659	2.048.964.104	2.648.801.160
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.635.759.562	3.310.662.562	2.824.531.814	2.112.223.070
Diğer Borçlar	35.992.032	3.445.977	84.799.073	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	35.992.032	3.445.977	84.799.073	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	81.427.777	85.413.944	118.212.180	125.977.767
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	4.537.612	2.091.122	4.249.707	3.127.997
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	76.890.165	83.322.822	113.962.473	122.849.770
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	690.440.821	730.089.248	711.583.261	780.025.716
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.443.620.192	4.129.611.731	3.739.126.328	3.018.226.553
Toplam Yükümlülükler	8.440.008.463	7.586.139.390	5.788.090.432	5.667.027.713
Ödenmiş Sermaye	80.000.000	80.000.000	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	440.771.221	440.771.221	674.636.966	674.636.966
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-1.196.114.160	1.221.319.300	2.194.734.433	2.195.913.799
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	154.875.610	232.826.960	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31.804.798	31.804.798	31.804.798	31.804.798
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	-2.343.195.063	-3.160.831.249	-2.041.141.614	-735.596.648
Dönem Net Karı / Zararı	-817.636.186	1.119.689.635	1.305.544.966	563.614.347
Özkaynaklar	-1.257.265.460	-34.419.335	2.465.579.549	3.030.373.262
TOPLAM KAYNAKLAR	7.182.743.003	7.551.720.055	8.253.669.981	8.697.400.975

EK-9. 03.12.2024 Tarihli Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Kar veya Zarar Tablosu

(TL) 03.12.2024 Fiyat Tespit Raporu / 30.09.2024	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Hasılat	2.772.315.027	3.921.874.880	2.673.209.488	1.907.608.517	1.177.539.035
Satışların Maliyeti (-)	-1.762.027.957	-2.409.491.053	-1.578.960.969	-1.212.844.585	-640.681.346
Brüt Kar (Zarar)	1.010.287.070	1.512.383.827	1.094.248.519	694.763.932	536.857.689
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-296.714.483	-337.525.899	-373.921.409	-237.826.084	-215.090.014
Genel Yönetim Giderleri (-)	-157.248.414	-155.706.940	-188.473.823	-120.435.706	-133.259.141
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-28.825.149	-36.189.134	-43.331.057	-31.515.404	-18.197.908
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	610.989.640	599.315.067	603.480.101	500.955.210	417.803.001
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-335.380.844	-333.497.162	-448.792.764	-348.193.318	-357.180.757
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	803.107.820	1.248.779.759	643.209.567	457.748.630	230.932.870
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	10.701.893	31.547.657	11.485.103	2.002	4.234.589
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-196.680.695	-	-1.679.109
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	-10.748.012	8.538.063	7.258.245	6.558.068	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	803.061.701	1.288.865.479	465.272.220	464.308.700	233.488.350
Finansman Giderleri (-)	-3.625.760.793	-2.233.415.460	-1.573.822.855	-1.033.121.089	-1.055.719.059
Net Parasal Pozisyon Kazançları veya Kayıpları	2.164.936.043	2.346.429.478	2.358.119.020	1.643.370.527	1.650.961.914
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-657.763.049	1.401.879.497	1.249.568.385	1.074.558.138	828.731.205
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri	-159.873.137	-282.189.862	55.976.581	-451.339.194	-265.116.858
<i>Dönem Vergi Gideri</i>	-	-3.223.151	-	-	-4.332.276
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri</i>	-159.873.137	-278.966.711	55.976.581	-451.339.194	-260.784.582
Dönem Karı (Zararı)	-817.636.186	1.119.689.635	1.305.544.966	623.218.944	563.614.347

EK-10. Seranit – Fiyat Tespit Raporu – Özet Finansal Veriler

Seranit – Fiyat Tespit Raporu – Özet Finansal Veriler	TL
Düzeltilmiş FAVÖK (Yıllıklandırılmış) (30.09.2024)	665.410.833
Özkaynak Toplamı (30.09.2024)	3.030.373.262
Net Borç Pozisyonu (30.09.2024)	3.813.168.626