

## Quick Sigorta A.Ş.

### Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Görüş

28 Temmuz 2026



## İçindekiler

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Önemli Not .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>1 Halka Arz ile İlgili Bilgiler .....</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>2 Şirket Hakkında Bilgi.....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>3 Finansal Durum .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>4 Değerleme Hakkında Özet Bilgi.....</b>                   | <b>5</b>  |
| 4.1 Quick Sigorta (Solo) .....                                | 6         |
| 4.1.1 Solo Quick Sigorta – Özkaynak Artık Getiri Yöntemi..... | 6         |
| 4.1.2 Solo Quick Sigorta – Çarpan Analizi Yöntemi.....        | 7         |
| 4.1.3 Solo Quick Sigorta – Değerleme Sonucu.....              | 9         |
| 4.2 MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı .....                   | 9         |
| 4.3 Quick Finans .....                                        | 9         |
| 4.4 QC İnşaat .....                                           | 10        |
| 4.5 QTower.....                                               | 10        |
| 4.6 QPay .....                                                | 10        |
| 4.7 QCar.....                                                 | 11        |
| 4.8 Quick Hayat .....                                         | 11        |
| 4.9 Sonuç.....                                                | 11        |
| <b>5 Görüş .....</b>                                          | <b>12</b> |
| 5.1 Quick Sigorta - Solo .....                                | 12        |
| 5.2 Diğer .....                                               | 12        |
| 5.3 Sonuç.....                                                | 13        |

## Önemli Not

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. maddesine istinaden İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("İş Yatırım") Kurumsal Finansman Müdürlüğü tarafından, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ("Garanti Yatırım") halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olduğu Quick Sigorta A.Ş. ("Quick Sigorta" veya "Şirket") paylarının halka arzı kapsamında Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin hazırladığı 1 Haziran 2026 tarihli fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı İş Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

## 1 Halka Arz ile İlgili Bilgiler

| Halka Arza İlişkin Bilgiler         |                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aracılık Yöntemi                    | En İyi Gayret Aracılığı                                                                                            |
| Halka Arz Yöntemi                   | Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış                                                                               |
| Konsorsiyum Lideri                  | Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.                                                                              |
| Dağıtım Yöntemi                     | Eşit Dağıtım                                                                                                       |
| Mevcut Çıkarılmış Sermaye           | 433.300.000 TL                                                                                                     |
| Halka Arz Oranı                     | 10,03%                                                                                                             |
| Halka Arz Metodu                    | %100 Sermaye Arttırımı                                                                                             |
| Arz Edilecek Paylar (Nominal Değer) | 48.312.950 TL                                                                                                      |
| Ek Satış                            | Yoktur                                                                                                             |
| Satmama Taahhüdü                    | Şirket ve Ortaklar için 1 yıl                                                                                      |
| Tahsisat Grupları                   | Yurt İçi Bireysel: %60<br>Yurt İçi Kurumsal: %40                                                                   |
| Fiyat İstikrarı                     | 30 gün boyunca, halka arz büyüklüğünün %20'sine kadar                                                              |
| Halka Arz Büyüklüğü                 | 3.770.771.970                                                                                                      |
| Talep Toplama                       | 29-30-31 Temmuz 2026                                                                                               |
| Halka Arz Fiyatı                    | 76,60 TL                                                                                                           |
| Bağımsız Denetçi                    | RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.<br>Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. |

Kaynak: İzahname

Şirket'in 433.300.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, halka arz kapsamında gerçekleştirilen 48.312.950 TL nominal değerli sermaye artırımını ile 481.612.950 TL'ye yükseltilecektir. Halka arz kapsamında, 48.312.950 TL nominal değerli paylar sermaye artırımını yoluyla olmak üzere toplam 48.312.950 TL nominal değerli pay yatırımcılara arz edilecektir.

| Ortaklar              | Pay Grubu | Halka Arz Öncesi   |               | Halka Arz Sonrası  |               |
|-----------------------|-----------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
|                       |           | Tutar (TL)         | Pay (%)       | Tutar (TL)         | Pay (%)       |
| Mahmut Erdemoğlu      | A         | 129.990.000        | 58,64         | 129.990.000        | 52,76         |
|                       | B         | 124.085.402        |               | 124.085.402        |               |
| Mine Erdemoğlu        | B         | 21.665.000         | 5,00          | 21.665.000         | 4,50          |
| Gökay Erdemoğlu       | B         | 21.665.000         | 5,00          | 21.665.000         | 4,50          |
| Türkay Erdemoğlu      | B         | 21.665.000         | 5,00          | 21.665.000         | 4,50          |
| Maher Yatırım Holding | B         | 21.665.000         | 5,00          | 21.665.000         | 4,50          |
| Azınlık Pay Sahipleri | B         | 92.564.598         | 21,36         | 92.564.598         | 19,22         |
| Halka Açık Kısım      | B         | -                  | -             | 48.312.950         | 10,03         |
| <b>Toplam</b>         |           | <b>433.300.000</b> | <b>100.0%</b> | <b>481.612.950</b> | <b>100.0%</b> |

Kaynak: İzahname

| Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yeri | Kullanıma İlişkin Yüzdesel Aralık |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Özkaynağın Güçlendirilmesi           | 100,00%                           |

Kaynak: Fon Kullanım Yeri Raporu



## 2 Şirket Hakkında Bilgi

Quick Sigorta A.Ş. 2015 yılında İstanbul'da kurulmuştur.

Quick Sigorta, bağlı ortaklıkları ile birlikte bir grup olarak Maher Grubu altında hayat dışı sigortacılık sektöründe faaliyet göstermekte olup Maher Grubu şirketlerinden oluşan grubun ilk markası ve en önemli şirketlerinden biridir. Halka arza konu olan Quick Sigorta, hayat sigortası branşında 03.07.2024 itibarıyla SEDDK'dan ruhsat almış olan Quick Hayat Sigorta ile finans, mobilite ve inşaat alanında QCar, MHR GYO, Quick Finans, QPay ve QC İnşaat gibi bağlı ortaklıklarıyla faaliyet göstermektedir.

Şirket'in yürüttüğü başlıca sigorta faaliyetleri; kara araçları sorumluluk, kara araçları, kaza, hastalık/sağlık, nakliyat, yangın ve doğal afetler, genel zararlar, genel sorumluluk, kefalet ve destek branşlarından oluşmaktadır. Şirket'in üretim yaptığı temel branş Kara Araçları Sorumluluk (zorunlu trafik) branşıdır.

## 3 Finansal Durum

| Özet Finansal Durum Tablosu (TL) - Konsolide | 31.12.2023            | 31.12.2024            | 31.12.2025            | 31.03.2026             |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Cari Varlıklar                               | 26.574.902.048        | 48.251.857.261        | 83.409.268.472        | 92.156.771.391         |
| Cari Olmayan Varlıklar                       | 4.753.903.543         | 7.643.053.499         | 8.963.885.722         | 9.337.669.628          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                      | <b>31.328.805.591</b> | <b>55.894.910.759</b> | <b>92.373.154.194</b> | <b>101.494.441.019</b> |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler                    | 21.453.278.159        | 38.952.735.749        | 64.049.579.409        | 71.317.290.134         |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler                    | 28.296.097            | 1.395.420.154         | 2.483.880.993         | 2.229.972.651          |
| Özsermaye                                    | 9.847.231.335         | 15.546.754.855        | 25.839.693.792        | 27.947.178.234         |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                  | <b>31.328.805.591</b> | <b>55.894.910.759</b> | <b>92.373.154.194</b> | <b>101.494.441.019</b> |

Kaynak: İzahname ve Fiyat Tespit Raporu

| Özet Gelir Tablosu (TL) - Konsolide            | 31.12.2023           | 31.12.2024           | 31.12.2025            | 31.03.2025           | 31.03.2026           |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Net Kazanılan Prim</b>                      | 9.829.590.671        | 17.826.472.582       | 33.985.478.089        | 7.735.367.976        | 6.829.129.875        |
| Net Gerçekleşen Hasar (Tazminatlar)            | (9.448.815.047)      | (18.547.290.791)     | (36.957.139.609)      | (9.152.886.734)      | (9.887.639.278)      |
| Net Ödenen Hasar                               | (493.863.964)        | (12.317.828.078)     | (18.913.098.452)      | (3.695.431.301)      | (6.354.130.855)      |
| Net Muallak Hasar Artışı                       | (4.954.951.083)      | (6.229.462.713)      | (18.044.041.157)      | (5.457.455.433)      | (3.533.508.423)      |
| Net Komisyon Gideri                            | (194.879.363)        | (2.174.024.174)      | (3.856.123.236)       | (787.951.056)        | (968.181.408)        |
| Faaliyet Giderleri (Net Komisyon Gideri Hariç) | (542.239.369)        | (1.375.687.180)      | (2.300.212.731)       | (453.762.047)        | (636.660.065)        |
| Diğer Teknik Gideri                            | (173.759.231)        | (207.161.141)        | (488.595.455)         | (98.673.514)         | (220.116.154)        |
| Net Yatırım Gelirleri                          | 6.255.096.319        | 11.069.404.423       | 21.590.777.174        | 4.552.447.108        | 6.218.770.845        |
| Diğer Gelir/Gider                              | <b>248.011.001</b>   | <b>135.663.722</b>   | <b>1.282.143.680</b>  | <b>371.852.664</b>   | <b>1.520.880.550</b> |
| Dönem Karı / Zararı                            | 4.973.004.981        | 6.727.377.441        | 13.256.327.912        | 2.166.394.397        | 28.561.849.365       |
| Dönem Karı Vergi Karşılığı                     | (687.021)            | (639.879.901)        | (2.542.445.114)       | (250.767.747)        | (748.699.923)        |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı</b>                   | <b>4.972.317.960</b> | <b>6.087.497.539</b> | <b>10.713.882.798</b> | <b>1.915.626.650</b> | <b>2.108.484.442</b> |
| <b>Dönem Net Karı Ana Ortaklık Payları</b>     | <b>4.442.222.696</b> | <b>5.412.076.389</b> | <b>10.007.096.477</b> | <b>1.871.334.722</b> | <b>2.029.863.030</b> |

Kaynak: İzahname ve Fiyat Tespit Raporu

## 4 Değerleme Hakkında Özet Bilgi

Quick Sigorta'nın Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için satışa konu olacak paylarının birim fiyatı tespitinde aşağıdaki değerlendirme yöntemleri dikkate alınmıştır. Halka arza esas olacak değer belirlenmesinde birden fazla değerlendirme yöntemi değerlendirilmiş, sektöre özgün özellikler ve Şirket/Bağlı Ortaklıklar'ın mevcut faaliyetleri göz önüne alındığında aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.



| Şirket/Bağlı Ortaklık | Quick Sigorta Sahiplik Oranı (%) | Değerleme Yöntemi                                                         |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Solo - Quick Sigorta  | m.d.                             | İNA - Artık Getiri<br>Pazar Yaklaşımı -PD/DD ve F/K                       |
| MHR GYO               | 64,98                            | Piyasa Değeri - Son 3 Aylık Ortalama                                      |
| Quick Finans          | 90,24                            | Pazar Yaklaşımı -PD/DD ve F/K                                             |
| QC İnşaat             | 70,00                            | Maliyet Yaklaşımı - Defter Değeri                                         |
| Qtower                | 80,00                            | İNA - Firmaya Serbest Nakit Akımları<br>Maliyet Yaklaşımı - Defter Değeri |
| Qpay                  | 100,00                           | Pazar Yaklaşımı -PD/DD ve F/K<br>Maliyet Yaklaşımı - Defter Değeri        |
| Qcar                  | 50,91                            | Maliyet Yaklaşımı - Defter Değeri ve NAD                                  |
| Quick Hayat Sigorta   | 70,00                            | Maliyet Yaklaşımı - Defter Değeri<br>Pazar Yaklaşımı -PD/DD               |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.1 Quick Sigorta (Solo)

##### 4.1.1 Solo Quick Sigorta – Özkaynak Artık Getiri Yöntemi

Solo bazda Quick Sigorta'nın özkaynak değerinin tespit edilmesinde Çarpan Analizi (Pazar Yaklaşımı) ve İNA – Özkaynak Artık Getiri yöntemlerine yer verilmiştir.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 50.1 uyarınca, İndirgenmiş Nakit Akımları (Gelir) yöntemi, değerlemeye konu olan firmanın gelecek yıllarda elde edeceği gelirleri dikkate almaktadır. Daha açık bir anlatımla, İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yöntemi, şirketin faaliyetleri sonucu oluşan ve gelecek yıllarda elde edilmesi beklenen nakit akımlarını indirgeme faktörü ile bugüne indirgeyerek şirket değerinin tespit edilmesinde uygulanan bir değerlendirme yöntemidir.

Özkaynak Artık Getiri yönteminde, iskonto oranı olarak Özkaynak Maliyeti kullanılmaktadır.

$$\text{Özkaynak Maliyeti} = \text{Risksiz Getiri Oranı (R}_f\text{)} + \text{Beta} * (\text{Risk Primi (R}_m\text{-R}_f\text{)})$$

**Risksiz Getiri Oranı:** Geçmiş yıllardaki risksiz getiri oranının TCMB'nin gelecek enflasyon beklentisi ile yapılan regresyon analizine göre Garanti Yatırım tarafından modellenmiştir.

**Piyasa Risk Primi:** Piyasaki risk oranı ile risksiz getiri oranı arasındaki farkı ifade etmektedir. Değerleme çalışmasında %5,5 olarak dikkate alınmıştır.

**Beta:** Pazardaki değişkenliğin pay fiyatındaki oynaklığa oranıdır. Bir pay senedinin beklenen getirisi, pay senedinin Beta katsayısı ile doğrudan ilişkilidir. Şirket hisseleri henüz işlem görmeye başlamamış olduğundan Beta = 1 kabul edilmiştir, bu durumda pay senedi piyasası ile aynı yönde ve aynı oranda değişim gösterir.

|                    | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | ND*   | Nihai Dönem* |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Risksiz Faiz Oranı | %30,1 | %22,6 | %18,1 | %18,1 | %18,1 | %12,7 | %12,7        |
| Kaldıraçlı Beta    | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00         |



|                   | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | ND*   | Nihai Dönem* |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Piyasa Risk Primi | %5,5  | %5,5  | %5,5  | %5,5  | %5,5  | %5,5  | %5,5         |
| Özkaynak Maliyeti | %35,6 | %28,1 | %23,6 | %23,6 | %23,6 | %18,2 | %18,2        |

\*Nihai dönem projeksiyonlarında enflasyon oranının %10 seviyesinde gerçekleşeceği kabul edilerek sürdürülebilir özkaynak karlılığı ile özkaynak maliyetlerinin 2030 yılına kıyasla daha düşük gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### Özkaynak Artık Getiri Modeli

| mn TL                           | 2026/03 | 2026/04<br>-<br>2026/12T | 2027T   | 2028T   | 2029T    | 2030T    | Nihai Dönem |
|---------------------------------|---------|--------------------------|---------|---------|----------|----------|-------------|
| Dönem Başı Defter Değeri (*)    | 14.711  | 16.528                   | 28.565  | 41.538  | 54.797   | 70.488   | 91.043      |
| Dönem Net Karı                  | 1.810   | 13.097                   | 12.973  | 13.259  | 15.690   | 20.555   | 19.893      |
| Diğer Değişim (**)              | 6       | 9                        | 0       | 0       | 0        | 0        | -           |
| Temettü Ödemesi (***)           | -       | (1.069)                  | -       | -       | -        | -        | -           |
| Dönem Sonu Defter Değeri (****) | 16.528  | 28.565                   | 41.538  | 54.797  | 70.488   | 91.043   | 110.936     |
| Dönem Net Karı                  |         | 13.097                   | 12.973  | 13.259  | 15.690   | 20.555   | 19.893      |
| Özkaynak Maliyeti (*****)       |         | (4.415)                  | (8.033) | (9.821) | (12.956) | (16.665) | (16.600)    |
| Artık Değer                     |         | 8.682                    | 4.940   | 3.439   | 2.735    | 3.890    | 3.293       |
| Özkaynak Getiri Oranı           |         | %101,3                   | %45,4   | %31,9   | %28,6    | %29,2    | %21,9       |
| Özkaynak Maliyeti Oranı         |         | %35,6                    | %28,1   | %23,6   | %23,6    | %23,6    | %18,2       |
| Nihai Dönem Düzeltme Çarpanı    |         | -                        | -       | -       | -        | -        | 7,56        |
| İskonto Faktörü                 |         | 0,89                     | 0,70    | 0,56    | 0,45     | 0,37     | 0,37        |
| İndirgenmiş Artık Değer         |         | 7.745                    | 3.473   | 1.921   | 1.235    | 1.421    | 9.093       |
| Toplam Artık Değer              | 24.887  |                          |         |         |          |          |             |
| Defter Değer (31.03.2026)       | 26.528  |                          |         |         |          |          |             |
| Özsermaye Değeri (31.03.2026)   | 41.416  |                          |         |         |          |          |             |
| Değerleme Tarihi                |         |                          |         |         |          |          |             |
| Değerleme Faktörü               | 1,05    |                          |         |         |          |          |             |
| Değerleme Tarihi                |         |                          |         |         |          |          |             |
| Özsermaye Değeri                | 43.615  |                          |         |         |          |          |             |
| Ödenen Temettü                  | (1.069) |                          |         |         |          |          |             |
| Temettü Sonrası Değerleme       |         |                          |         |         |          |          |             |
| Tarihi Özsermaye Değeri         | 42.546  |                          |         |         |          |          |             |

(\*) Bağlı Ortaklıklar'a ayrıca değerleme çalışması yapıldığı için 31.12.2025 dönemine ait defter değerinden, 31.12.2025 dönemine ait finansal yatırımlar (Bağlı Ortaklıklar ve Bağlı Menkul Kıymetler) düşülmüştür.

(\*\*) 2026/03 dönemindeki finansal varlıklardaki değişimi göstermektedir.

(\*\*\*) Şirket 01.04.2026 tarihinde SEDDK'ya temettü dağıtımı için başvurmuş ve 09.04.2026 tarihinde SEDDK, Şirket'in 1.069.026.578 TL'lik nakit temettü dağıtımına onay vermiştir. Şirket 15.05.2026 tarihinde nakit temettünün tamamını ödemiş olup ilgili tutar projeksiyon döneminde ve güncel değer hesabında dikkate alınmıştır.

(\*\*\*\*) Bağlı Ortaklıklar'a ayrıca değerleme çalışması yapıldığı için 31.03.2026 dönemine ait defter değerinden, 31.03.2026 dönemine ait finansal yatırımlar (Bağlı Ortaklıklar ve Bağlı Menkul Kıymetler) düşülmüştür.

(\*\*\*\*\*) 2026 yılı Özkaynak maliyeti hesaplanırken yıllık özkaynak maliyeti 9 aylık olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.1.2 Solo Quick Sigorta – Çarpan Analizi Yöntemi

Borsada işlem gören ve Şirket ile benzer alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin piyasa çarpanları esas alınarak, solo bazda Quick Sigorta'nın Özkaynak Değeri'nin belirlenmesinde "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır. UDS 104 Değer Esasları çerçevesinde, mevcut piyasa koşulları ve Şirket'in faaliyet



yapısı dikkate alınarak en uygun çarpanların Piyasa Değeri/Defter Değeri ("PD/DD") ve Fiyat/Kazanç ("F/K") olduğu değerlendirilmiştir.

Sigorta şirketleri büyük oranda finansal varlıklar ile çalışmaktadır. Sigorta şirketlerinin bilançosunda yer alan varlıkların çoğu (tahviller, nakit rezervleri, finansal yatırımlar vb.) belirli bir piyasa değerine sahiptir. Bu yüzden şirketin defter değeri, diğer sektörlerde göre daha güvenilir ve kolay ölçülebilir bir ölçüttür. Ek olarak sigorta şirketlerinin karlılığı tazminat ödemelerine, makro ekonomik gelişmelere ve faiz oranlarına duyarlı olduğundan F/K çarpanı, şirketin mevcut kazançlarına göre fiyatlamasını göstermektedir.

PD/DD yöntemi ile Piyasa Değeri, Şirket'in ilgili yıla ait defter değerinin, aynı sektörde faaliyet gösteren halka açık diğer şirketlerin PD/DD oranları ortalamaları ile çarpılması sonucunda elde edilmektedir. F/K yönteminde ise Piyasa Değeri, Şirket'in ilgili yıla ait dönem net karının, aynı sektörde faaliyet gösteren halka açık diğer şirketlerin F/K oranları ortalamaları ile çarpılması ile hesaplanır.

Yurt içi benzer şirketler olarak sigorta sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 31.03.2026 tarihi itibarıyla son 12 aylık verileri üzerinden hesaplanan çarpanları dikkate alınmıştır. Belirlenen yurt içi halka açık şirketlerin 01.06.2026 itibarıyla kapanış verileri değerlemede dikkate alınmıştır. Değerlemeye dahil edilmeyen uç değerler aşağıdaki tabloda üstü çizili olarak gösterilmiştir.

| Şirket                              | Piyasa Değeri<br>(mn TL) | Defter<br>Değeri<br>(mn TL) | Net Kar<br>(mn TL) | PD/DD        | F/K          |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|--------------|
| Agesa Hayat ve Emeklilik A.Ş.       | 41.306                   | <u>10.363</u>               | <u>6.131</u>       | 4,0x         | 6,7x         |
| Aksigorta A.Ş.                      | 11.735                   | 7.811                       | 2.402              | 1,5x         | 4,9x         |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi | 54.800                   | 35.288                      | 14.919             | 1,6x         | 3,7x         |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.        | 44.806                   | <u>11.343</u>               | <u>6.499</u>       | 4,0x         | 6,9x         |
| Türkiye Sigorta A.Ş.                | 123.600                  | 54.752                      | 21.444             | 2,3x         | 5,8x         |
| Ray Sigorta A.Ş.                    | <u>30.755</u>            | <u>9.346</u>                | <u>3.837</u>       | 3,3x         | 8,0x         |
| <b>Ortalama</b>                     |                          |                             |                    | <b>1,77x</b> | <b>4,77x</b> |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

| F/K Çarpanı                                                | TL                    |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Net Kar 31.03.2026 Son 12 Ay                               | 8.777.923.293         |
| Çarpan (x)                                                 | 4,77x                 |
| <b>İskonto Öncesi Piyasa Değeri</b>                        | <b>41.908.898.664</b> |
| Ödenen Temettü                                             | (1.069.026.578)       |
| <b>Ödenen Temettü Sonrası İskonto Öncesi Piyasa Değeri</b> | <b>40.839.872.086</b> |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

| PD/DD Çarpanı                                                 | TL                    |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Defter Değeri - Bağlı Ortaklık ve İştirakler Hariç 31.03.2026 | 16.528.082.648        |
| Çarpan (x)                                                    | 1,77x                 |
| <b>İskonto Öncesi Piyasa Değeri</b>                           | <b>29.270.470.275</b> |
| Ödenen Temettü                                                | (1.069.026.578)       |
| <b>Ödenen Temettü Sonrası İskonto Öncesi Piyasa Değeri</b>    | <b>28.201.443.697</b> |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Yurt içi benzer şirketlerin Fiyat/Kazanç (F/K) ve Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) çarpanları eşit ağırlıklandırılmıştır.



| Yurt İçi Benzer Şirketler                 | Çarpan | Seçilmiş Finansal (mn TL) | Ödenen Temettü | Ağırlık | Ağırlıklı Özkaynak Değeri (mn TL) |
|-------------------------------------------|--------|---------------------------|----------------|---------|-----------------------------------|
| Net Kar                                   | 4,77x  | 8.778                     | (1.069)        | %50,0   | 20.420                            |
| Özkaynaklar                               | 1,77x  | 16.528                    | (1.069)        | %50,0   | 14.101                            |
| <b>Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri</b> |        |                           |                |         | <b>34.521</b>                     |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.1.3 Solo Quick Sigorta – Değerleme Sonucu

Solo bazda Quick Sigorta'nın değerlemesinde İNA yönteminde 2026-2030 dönemlerini içeren projeksiyonlar kullanılarak değer tespiti gerçekleştirilmiş olup Çarpan Analizi, %50,0 ağırlıklandırılarak değerlemeye dahil edilmiştir.

| Değerleme Sonucu (TL)                                                | Özkaynak       | Ağırlık | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|---------|---------------------------|
| İndirgenmiş Nakit Akımları                                           | 42.546.223.748 | %50,0   | 21.273.111.874            |
| Pazar Yaklaşımı                                                      | 34.520.657.892 | %50,0   | 17.260.328.946            |
| <b>Bağlı Menkul Kıymet Öncesi Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri</b> |                |         | <b>38.533.440.820</b>     |
| Bağlı Menkul Kıymet'in Defter Değeri*                                |                |         | 184.366.850               |
| <b>Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri</b>                            |                |         | <b>38.533.440.820</b>     |

(\*) Bağlı Ortaklıklar'a ayrıca değerlendirme çalışması yapılması nedeniyle 31.03.2026 döneminin dönem sonu özkaynak değerinden bağlı ortaklıklar düşülmüştür. Ancak bağlı menkul kıymetlere ait ayrıca bir değerlendirme çalışması yapılmaması nedeniyle solo bazda Quick Sigorta'nın sonuç değerine dahil edilmiştir.

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.2 MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 12.01.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 06.01.2023 tarihli genel kurul kararı ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönmüş olup 18.10.2023 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul ana pazarda işlem görmektedir.

MHR GYO değerinin belirlenmesinde Net Aktif Değer (NAD) Analizi ve Piyasa Değeri Analizi yöntemleri dikkate alınmıştır.

| Değerleme Sonucu (TL)                                                               | Özkaynak      | Ağırlık (%) | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------|
| Net Aktif Değer                                                                     | 8.541.247.086 | 0,0         | -                         |
| Son 6 Aylık Ortalama Piyasa Değeri                                                  | 4.493.344.961 | 100         | 4.493.344.961             |
| <b>Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri</b>                                           |               |             | <b>4.493.344.961</b>      |
| <b>Quick Sigorta Ortaklık Payına Göre (%64,98) Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri</b> |               |             | <b>2.919.788.959</b>      |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.3 Quick Finans

Quick Finans değerinin belirlenmesinde Piyasa Yaklaşımı kapsamında Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) ve Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanları kullanılmıştır. Yurt içi benzer şirketler olarak finansal kiralama ve faktoring sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 31.03.2026 tarihi itibarıyla son 12 aylık verileri üzerinden hesaplanan çarpanları dikkate alınmıştır. Belirlenen yurt içi halka açık şirketlerin 01.06.2026 itibarıyla kapanış verileri değerlemede dikkate alınmıştır.



| Değerleme Sonucu (TL)                                                        | Özkaynak    | Ağırlık (%) | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Piyasa Yaklaşımı                                                             | 940.593.692 | 100,0       | 940.593.692               |
| Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri                                           |             |             | 940.593.692               |
| Quick Sigorta Ortaklık Payına Göre (%90,24) Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri |             |             | 848.822.189               |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.4 QC İnşaat

QC İnşaat'ın değerinin belirlenmesinde Maliyet Yaklaşımı – Defter Değeri Analizi yöntemi kullanılmıştır. Değerleme çalışmasına 31.03.2026 tarihli enflasyon muhasebesi öncesi bilanço baz oluşturmuştur.

| Değerleme Sonucu (TL)                                                        | Özkaynak    | Ağırlık (%) | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Defter Değeri                                                                | 549.676.982 | 100,0       | 549.676.982               |
| Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri                                           |             |             | 549.676.982               |
| Quick Sigorta Ortaklık Payına Göre (%70,00) Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri |             |             | 384.773.887               |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.5 QTower

QTower'ın değerinin belirlenmesinde İNA Analizi ve Defter Değeri Analizi yöntemleri dikkate alınmıştır. İNA yöntemine %90, Defter Değeri yöntemine %10 ağırlık verilmiştir.

| Değerleme Sonucu (TL)                                                        | Özkaynak    | Ağırlık (%) | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| İndirgenmiş Nakit Akımları                                                   | 317.082.910 | 90,0        | 285.374.619               |
| Defter Değeri                                                                | 228.882.860 | 10,0        | 22.888.286                |
| Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri                                           |             |             | 308.262.905               |
| Quick Sigorta Ortaklık Payına Göre (%80,00) Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri |             |             | 246.610.324               |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.6 QPay

QPay'ın değerinin belirlenmesinde Defter Değeri Analizi ile Piyasa Yaklaşımı (PD/DD ve F/K çarpanları) dikkate alınmıştır.

Çarpan analizinde global borsalarda işlem gören ödeme sistemi faaliyetleri bulunan yurt dışı benzer şirketler incelenmiştir. Çarpan değeri belirlenirken, benzer şirket sayısının normal dağılım için gerekli olan 30 gözlem sayısından az olması ve uç değer olarak kabul edilen şirketlerin dahil edilmemesi nedeniyle medyan yerine ortalama değer alınmıştır.

31.03.2026 tarihi itibarıyla son 12 aylık verileri üzerinden hesaplanan çarpanlar dikkate alınmıştır. Belirlenen yurt dışı halka açık şirketlerin 01.06.2026 itibarıyla kapanış verileri değerlemede dikkate alınmıştır.



| Değerleme Sonucu (TL)                                                                | Özkaynak    | Ağırlık (%) | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Defter Değeri                                                                        | 194.459.609 | 50,0        | 97.229.804                |
| Pazar Yaklaşımı                                                                      | 758.876.790 | 50,0        | 379.438.395               |
| <b>Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri</b>                                            |             |             | <b>476.668.200</b>        |
| <b>Quick Sigorta Ortaklık Payına Göre (%100,00) Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri</b> |             |             | <b>476.668.200</b>        |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.7 QCar

QCar değerinin belirlenmesinde Net Aktif Değer ve Defter Değeri Analizi yöntemleri dikkate alınmıştır. Net Aktif Değer yöntemine %90, Defter Değeri yöntemine %10 ağırlık verilmiştir.

| Değerleme Sonucu (TL)                                                               | Özkaynak    | Ağırlık (%) | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Net Aktif Değeri                                                                    | 518.903.347 | 90,0        | 467.013.013               |
| Defter Değeri                                                                       | 355.613.177 | 10,0        | 35.561.318                |
| <b>Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri</b>                                           |             |             | <b>502.574.330</b>        |
| <b>Quick Sigorta Ortaklık Payına Göre (%50,91) Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri</b> |             |             | <b>255.856.023</b>        |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.8 Quick Hayat

Quick Hayat Sigorta değerinin belirlenmesinde Defter Değeri Analizi ve Çarpan Analizi (PD/DD) yöntemleri kullanılmıştır.

Quick Hayat Sigorta, 2023 yılında kurulmuş olup faaliyetlerine 2024 yılının ikinci yarısında başlamıştır. Bu doğrultuda, mevcut karlılığın henüz olgunlaşma aşamasına ulaşmadığı değerlendirilerek F/K çarpanına yer verilmemiştir. Defter Değeri Analizi ve Çarpan Analizi eşit ağırlıklandırılmıştır.

| Değerleme Sonucu (TL)                                                               | Özkaynak    | Ağırlık (%) | Ağırlıklı Özkaynak Değeri |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Defter Değeri                                                                       | 329.633.959 | 50,0        | 164.816.979               |
| PD/DD Çarpan Değeri                                                                 | 873.449.035 | 50,0        | 436.724.517               |
| <b>Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri</b>                                           |             |             | <b>601.541.497</b>        |
| <b>Quick Sigorta Ortaklık Payına Göre (%70,00) Toplam Ağırlıklı Özkaynak Değeri</b> |             |             | <b>421.079.048</b>        |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 4.9 Sonuç

| Değerleme Sonucu (TL)                  |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Solo bazda Quick Sigorta Piyasa Değeri | 38.717.807.670 |
| MHR GYO Piyasa Değeri                  | 2.919.788.959  |
| Quick Finans Piyasa Değeri             | 848.822.189    |
| QC İnşaat Piyasa Değeri                | 384.773.887    |
| QTower Piyasa Değeri                   | 246.610.324    |

| Değerleme Sonucu (TL)                        |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| QPay Piyasa Değeri                           | 476.668.200           |
| QCar Piyasa Değeri                           | 255.856.023           |
| Quick Hayat Sigorta Piyasa Değeri            | 421.079.048           |
| <b>Toplam Konsolide Quick Sigorta Değeri</b> | <b>44.271.406.300</b> |
| Pay Adedi                                    | 433.300.000           |
| Pay Başına Fiyat                             | 102,17                |
| Halka Arz İskonto Oranı (%)                  | %25,03                |
| <b>İskontolu Birim Pay Değeri</b>            | <b>76,60</b>          |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Konsolide Şirket değerlemesinde Şirket/Bağlı Ortaklıklar için farklı değerlendirme yöntemleri uygulanarak, parçaların toplanması yöntemi kullanılmış; Şirket'in iskonto öncesi konsolide özkaynak değeri **44.271.406.300 TL** olarak hesaplanmıştır.

%25,03 halka arz iskontosu uygulanarak çıkarılmış sermaye üzerinden hesaplanan halka arz pay başına değer **76,60 TL** olarak belirlenmiş olup, sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilecek halka arz sonrasında toplam halka arz büyüklüğü 3.770.771.970 TL olarak öngörülmektedir. Halka arz sonrası çıkarılmış sermayenin 481.612.950 TL'ye ulaşması ve halka açıklık oranının %10,03 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

## 5 Görüş

### 5.1 Quick Sigorta - Solo

- 31.03.2026 tarihi itibarıyla hesaplanan özsermaye değerinin değerlendirme tarihine taşınması ve söz konusu dönem içerisinde gerçekleşen temettü ödemesinin güncel değer hesabında dikkate alınarak özsermaye değerinden düşülmesini uygun bulmaktayız.
- Özkaynak Maliyeti hesaplamasında kullanılan risk primi ve risksiz faiz oranlarını makul bulmaktayız.
- Personele İlişkin Giderler projeksiyonunda öngörülen enflasyonun üstüne %10 eklendiğini görmekteyiz. Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan değerlerin toplam personel gider artışı olduğu anlaşılmakta, bu şekilde hesaplandığı durumda personel sayısının etkisinin dikkate alınmadığı anlaşılmaktadır.
- Çarpan analizinde Şirket'in faaliyet alanlarıyla uyumlu olacak şekilde yurt içi benzer şirketlerin kullanılmasını uygun buluyoruz.
- Çarpan analizinde PD/DD ve F/K çarpanlarının kullanılmasını makul buluyoruz.
- Çarpan analizlerinde uç değerlerin elenip, gözlem sayısının 30'dan az olması nedeniyle medyan yerine ortalama kullanılmasını makul buluyoruz.

### 5.2 Diğer

- Şirket/Bağlı Ortaklıklar'ın sektör ve faaliyet koşulları göz önüne alınarak gelir, pazar ve maliyet yaklaşımlarının kullanılmasını ve ilgili yaklaşımların ağırlıklandırılmasını makul buluyoruz.
- Rapor genelinde yer alan çarpan analizlerinde, Şirket/Bağlı Ortaklıkların faaliyet alanlarıyla uyumlu olacak şekilde yurt içi ve yurt dışı benzer şirketlerin kullanılmasını uygun buluyoruz.
- Rapor genelinde yer alan çarpan analizlerinde uç değerlerin elenip, gözlem sayısının 30'dan az olması nedeniyle medyan yerine ortalama kullanılmasını makul buluyoruz.
- Quick Hayat için yapılan çarpan analizinde F/K çarpanının kullanılmasını makul buluyoruz.

### 5.3 Sonuç

İş Yatırım tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmasında, fiyatın makul olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, fiyat tespit raporunda yer alan veriler esas alınarak, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Garanti Yatırım tarafından Şirket için hazırlanan fiyat tespit raporunda şirket ve faaliyet gösterilen sektöre yönelik yeterli ve aydınlatıcı bilgiler yatırımcıya sunulmuş olup, raporun kapsamlı hazırlandığı kanaatindeyiz. Değerlemede kullanılan varsayımlara ilişkin yeterli açıklamaların yapıldığı görülmektedir.

Değerleme çalışmasında her bir yöntemle göre (gelir yaklaşımı, pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı) Quick Sigorta'nın Piyasa Değeri hesaplanmıştır.

Nihai Şirket değeri tespit edilirken, Şirket/Bağlı Ortaklıklar'ın sektör ve faaliyet koşulları göz önüne alınarak gelir, pazar ve maliyet yaklaşımlarının kullanılması makul bulunmuştur.

Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket hakkında kapsamlı bir şekilde bilgilendirme yapılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemleri ve bu yöntemler temelinde yapılan analizler, Fiyat Tespit Raporu'nda detaylı olarak ve yeterli şekilde açıklanmıştır.

#### SONUÇ OLARAK:

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından kullanılan yöntemler ve ilgili çalışmalar dikkate alınarak yapılan incelemeler sonucunda, belirlenen 76,60 TL halka arz fiyatının makul olduğu kanaatine varılmıştır.