



Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi
Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan
Varsayımlara İlişkin
Denetimden Sorumlu Komite Tarafından Hazırlanan
Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu
(2021 yılı 9 Aylık Mali Tablolara İlişkin)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun
VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin
29/5 Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.

1. Rapor Konusu ve Gerekçe: Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi'nin ("Kütahya Şeker" veya "Şirket") halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 Maddesi gereğince Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2. Açıklamalar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. Fıkrasında yer alan "*Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir.*" hükmü uyarınca, işbu rapor hazırlanarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler:

Şirketin paylarının halka arzına aracılık eden Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından düzenlenen fiyat tespit raporu 25.06.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanmıştır. Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Kütahya Şeker'nin pay başına değerinin belirlenebilmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri incelenmiştir.

- Pazar Yaklaşımı – Çarpan Analizi,
- İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi,

yöntemleri kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi

İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi: gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirgeme oranının uygulandığı; gösterge niteliğindeki değer gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesiyle belirlenmesini sağlayan bir değerlendirme yöntemidir. Bu yöntemde varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Fiyat tespit raporunda Kütahya Şeker'in gelir tablosu projeksiyonu aşağıdaki gibi yapılmıştır.

KÜTAHYA ŞEKER – Gelir Tablosu Projeksiyonları								
000'TL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Net Satışlar	226.089	258.277	416.524	609.248	877.378	938.439	1.003.924	1.074.180
SMM	181.496	196.061	345.603	502.304	726.747	777.210	829.656	885.636
Brüt Kar	44.593	62.216	70.921	106.943	150.632	161.229	174.269	188.544
Faaliyetgiderleri	7.612	10.417	12.703	15.257	18.392	19.858	21.449	23.187
Pazarlamagiderleri	1.547	1.842	2.329	2.880	3.571	3.859	4.171	4.510
Genelyönetimgiderleri	6.065	8.575	10.374	12.377	14.821	15.999	17.278	18.677
FaaliyetKarı	36.981	51.800	58.218	91.687	132.239	141.371	152.820	165.357
Amortismanlar	2.248	9.777	11.102	11.102	11.032	11.032	10.927	10.927
FAVÖK	39.229	61.577	69.320	102.789	143.272	152.403	163.746	176.284
FAVÖK marjı	17%	24%	17%	17%	16%	16%	16%	16%

Aşağıdaki tabloda ise projeksiyon dönemi süresince hesaplanan Firmaya Olan Serbest Nakit Akımları verilmiştir. Serbest nakit akımları AOSM ile bugüne indirgenerek Serbest Nakit Akımlarının bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Projeksiyon dönemi sonrası için ise Türkiye'nin uzun vadeli büyüme oranına paralel olarak %5 artık büyüme oranı ile serbest nakit akımları sonsuza kadar büyütülmüş ve bu şekilde hesaplanan Artık Değer ilgili AOSM ile bugüne indirgenerek Artık Değerin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu şekilde hesaplanan Firma Değerine, 31/12/2020 tarihi itibarıyla şirketin mali tablolarında ye alan net nakit eklenmiş ve 2021 yılı içinde dağıtılması planlanan kar payı düzeltmesi yapılmıştır. Nihai Özsermaye değerine ulaşmak için ise Şirket'in aktiflerinde bulunan ancak faaliyetleri için kullanılmayan ve Şirket'in 31/12/2020 tarihi itibarıyla mali tablolarında yatırım amaçlı olarak sınıflanan gayrimenkullerin değerinin eklenmiş ve bu şekilde Kütahya Şeker için 1.333.542.843 TL Özsermaye Değeri hesaplanmıştır.

SerbestNakitAkımları (000*TL)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Baz Yıl
FAVÖK	61.577	69.320	102.789	143.272	152.403	163.74	176.284	185.098
Vergi (-)	11.453	13.899	19.037	27.687	32.004	34.541	37.324	37.020
YatırımHarcamaları (-)	16.000	10.500	3.046	4.387	4.692	5.020	5.371	5.639
İşletmeSermayesiDeğişim (+/-)	12.933	-32.212	-34.141	-48.891	-11.015	-11.507	-12.294	-12.908
Firmaya Olan SerbestNakitAkımı	21.190	77.132	114.846	160.089	126.722	135.69	145.883	155.347
İndirgenmişNakitAkımı	19.055	57.659	72.571	86.612	59.972	56.174	52.828	1.666.95
<i>İskonto Oranı</i>	<i>21,8%</i>	<i>20,3%</i>	<i>18,3%</i>	<i>16,8%</i>	<i>14,3%</i>	<i>14,3%</i>	<i>14,3%</i>	<i>14,3%</i>
NakitAkımlarınınBugünküDeğeri	404.870							
ArtıkDeğer	1.666.956							
ArtıkDeğerinBugünküDeğeri	603.645							
ToplamFirmaDeğeri	1.008.515							
Net Nakit (+)	156.093							
Dağıtılan Kar PayıDüzeltilmesi (-)	31.839							
YatırımAmaçlıGayrimenkuller (+)	200.774							
Özsermaye Değeri	1.333.543							

Piyasa Çarpanları Analizi

Değerleme konusu şirketi, piyasada satılmış benzer nitelikteki şirketlerle, şirket mülkiyet haklarıyla ve menkul kıymetlerle karşılaştırmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan üçü; benzer nitelikteki şirketlerin mülkiyet haklarının alınıp satıldığı halka açık hisse senedi piyasaları, şirketlerin blok satışının yapıldığı piyasalar ve değerleme konusu Şirket'in mülkiyetine yönelik daha önceden gerçekleştirilmiş işlemlerdir. Pazar yaklaşımı özetle; değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır.

Çarpan analizi, değerlendirilecek şirkete benzer başka şirketlerin uygun piyasa çarpanlarıyla şirket değerinin hesaplanması esasına dayanmaktadır. Şirketin nakit ve kar yaratma kapasitesini

göstermesi; istisnai kar artışlarını değil faaliyetlerden elde edilen karları dikkate alarak faaliyet karı üzerinden analize imkan tanınması göz önüne alındığında FD/FAVÖK (Firma Değeri/Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kar) çarpanı değerlendirilmiştir. Şirketin geçmiş dönem karı verileri göz önüne alındığında istikrarlı bir kar marjı sergilemesi, F/K (Fiyat/Kazanç) oranının hisse senetleri arasında karşılaştırma yapmaya uygun olması, Şirketin diğer faaliyetlerinden elde ettiği gelirlerinin ve giderlerinin satışlarına oranının düşük olması dikkate alınarak F/K oranı çarpanı değerlendirilmiştir. PD/DD (Piyasa Değeri/ Defter Değeri) oranı, Şirketin bilanço verilerine göre hesaplanan defter değeri ile piyasa değerinin mukayesesi suretiyle değerlendirilmiştir. Benzer şirketlere kıyasla piyasa değeri hakkında ölçü olması bakımından PD/DD çarpanı değerlendirilmiştir.

4. Değerleme Sonucu

Piyasa Çarpan Analizi benzer şirketlerin güncel piyasa değerlerini yansıttığından makul bir yöntemdir. Buna karşılık Grup'un maddi duran varlıklarının İNA yöntemiyle değerlemesinin yansıtıldığı Defter Değeri Yöntemi de Şirket'in mevcut varlıklarının değerini makul bir şekilde yansıtmaktadır. Bu yüzden değerlendirme çalışmasında iki yöntem eşit olarak ağırlıklandırılmıştır. Yine Piyasa Çarpan Analizi içerisinde FD / FAVÖK ile FD / Kurulu Güç çarpan analizleri eşit ağırlıklandırılmıştır.

Defter Değeri Yöntemi ve FD / FAVÖK ile FD / Kurulu Güç çarpan analizleri sonucunda bulunan özsermaye değerleri aşağıda yer almaktadır.

TL	INA Analizi	Piyasa Çarpanları Analizi
Özsermaye Değeri	1.333.542.843	848.792.834
Ağırlık	75%	25%
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	1.212.355.341	

PAY BAŞINA DEĞER HESAPLAMASI (TL)	
Nominal Sermaye	46.000.000
Halka Arz İskontosu Öncesi Özsermaye Değeri	1.212.355.341
Halka Arz İskontosu (-)	-20%
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	966.000.000
Pay Başına Değer (TL)	21,00

Nihai Değerleme kapsamında Şirket için hesaplanan Piyasa Çarpanları Değerlemesi ve İNA analizi ile hesaplanan Şirket değerleri, Şirket'in birebir benzer bir şirketi olmaması ve Şirket'in gelecekteki nakit üretme potansiyelini daha net bir şekilde göstermesi nedeniyle İNA analizi %75 ve Piyasa Çarpan Analizi de %25 ağırlık verilerek Kütahya Şeker için Halka Arz İskontosu öncesi Nihai Özsermaye Değeri 1.212.355.341 TL ve %20 halka arz iskontosu ile Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri 966.000.000 TL ve pay başında değer de 21 TL olarak belirlenmiştir.

5. Sonuç: Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Şirketimizin fiyat tespit raporunda yer alan projeksiyonlar ile bu projeksiyonların gerçekleşme durumlarına ilişkin olarak hazırlanan tablo aşağıda verilmektedir:

Milyon TL.	2020 Tüm Yıl Gerçekleşen	2021 Tüm Yıl (Tahmin)	Yıllık Artış (Tahmin)	2020 9 Aylık Gerçekleşen	2021 9 Aylık (Tahmin)	2021 9 Aylık Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranı (%)
Hasılat	226,1	258,3	0,14	68,9	78,71	80,1	101,8
Satışların Maliyeti	181,5	196,1	0,08	56,0	60,50	65,1	107,6
Brüt Kâr	44,6	62,2	0,39	12,9	17,99	15,0	83,4
Faaliyet Giderleri ⁽¹⁾	7,6	10,4	0,37	4,4	6,02	6,0	99,7
FAVÖK ⁽²⁾	39,2	61,6	0,57	8,6	13,51	9,1	67,3

⁽¹⁾Faaliyet Giderleri=GenelYönetim Giderleri+Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri

⁽²⁾FAVÖK=Brüt Kâr-Faaliyet Giderleri+Amortisman ve İtfa Giderleri (Faaliyet Giderlerine Ait)

Yukarıda açıklandığı üzere, fiyat tespit raporunda yer alan gelir ve nakit akımı projeksiyonları yıl itibariyle yapılmış, ara dönemler için bir tahmin yapılmamıştır. Ayrıca, şirketimizin faaliyet alanı ve içinde bulunduğu sektör nedeniyle mevsimsellik büyük önem taşıdığından, yıllık tahmini rakamlardan yola çıkarak ara dönem tahminlerini yapmak da mümkün değildir. Ancak, yatırımcılara fikir vermesi bakımından, yıllık bazda öngörülen artış tahminlerine göre bir tahmin yapılarak, ara dönem içinde gerçekleşme rakamları ile karşılaştırma yapılması mümkündür. Şöyle ki, tabloda yer alan her bir kalemin 2021 yılında önceki yıla göre yüzde kaç artışla tahmin edildiği bellidir. Dolayısıyla, bir önceki yılın aynı dönemine ilişkin gerçekleşme rakamlarına söz konusu artış oranı uygulanarak cari yılın ara dönemine ilişkin bir tahmine ulaşmak mümkün olabilir. Hasılat örneğini bu kapsamda açıklamak gerekirse, fiyat tespit raporunda hasılatın önceki yıla göre yaklaşık %14 artacağı varsayıldığına göre, 9 aylık dönem için de aynı artış söz konusu olacağı varsayılırsa, cari yılın 9 aylıkları için tahmini rakamı 78,71 milyon TL hesaplanmaktadır. Gerçekleşen rakam ise 80,1 milyon TL'dir. O halde, bu varsayımlar altında, hasılat bakımından 9 aylık sonuçların beklenenin biraz üzerinde olduğu (%101,8) söylenebilir. Faaliyet giderleri de tahmini rakama oldukça yakın çıkmıştır. Bununla birlikte, hasılatdaki ve faaliyet giderlerindeki tahminlerin neredeyse gerçekleşmesine rağmen, satışların maliyetinin tahminin üzerinde kalması nedeniyle brüt kâr marjı ile FAVÖK marjı beklenenin altında oluşmuştur. Ancak, daha önce belirtildiği üzere mevsimselliğin önem taşıdığı, bu bağlamda 28 Eylül 2021 tarihinde başlayan üretim döneminde üretilecek mamullerin pazarlamasının da ağırlıklı olarak 2021 yılının son üç ayında gerçekleşeceği ve fiyat tespit raporunda projeksiyonların yıllık yapılmış olduğu dikkate alındığında, asıl karşılaştırmanın yıl sonunda yapılmasının daha doğru olacağı değerlendirilmektedir.

Saygılarımızla,

Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.
Denetimden Sorumlu Komite

Saim KILIÇ
Komite Başkanı

Adem YAVUZ
Komite Üyesi