

PC İLETİŞİM ve MEDYA HİZMETLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

TOPLANTI TARİHİ : 08.03.2022
TOPLANTI YERİ : Şirket Merkezi
KARAR NO : 2022/03
TOPLANTIYA KATILANLAR : Banun Erkiran Çıtak, Hasan Selçuk Salman, Mete İkiz, Kazım Âli Kiremitçioğlu

GÜNDEM : Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporunun Kabulü

KARAR

Şirketimizin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 390/4 maddesi çerçevesinde elden dolaştırma usulüyle gerçekleştirilmiş olan Yönetim Kurulu toplantısında aşağıda belirtilen hususlarda karar alınmıştır;

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesi çerçevesinde payları ilk defa halka arz edilen ortaklıkların, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlamaları ve söz konusu raporu şirket internet sitesinde ve KAP'ta duyurulması zorunluluğuna binaen işbu kararın ekinde yer alan Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu hazırlanmıştır.
2. Ekte yer alan Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporunun Şirketimiz internet sitesinde ve KAP'ta duyurulmasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Ek: Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu

Yönetim Kurulu Başkanı
Banun Erkiran Çıtak



Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Murat İlbak
(Toplantıya katılmadı)

Yönetim Kurulu Üyesi
Hasan Selçuk Salman



Yönetim Kurulu Üyesi
Kazım Âli Kiremitçioğlu



Yönetim Kurulu Üyesi
Mete İkiz





**PC İletişim ve Medya Hizmetleri Sanayi Ticaret A.Ş.
Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara
İlişkin Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu**

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

8 Mart 2022

1.Raporun Konusu

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5. maddesi gereğince PC İletişim ve Medya Hizmetleri Sanayi Ticaret A.Ş. (Şirket) paylarının halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmıştır.

İşbu Rapor, 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 hazırlanmış olup, yönetim kurulunun 08.03.2022 tarih ve 2022/03 no'lu kararı ile kabul edilmiş ve kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

2.Denetim Komitesinin Kurulması

Pay Tebliği'nin 29. maddesinin beşinci fıkrası uyarınca halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımlara ilişkin raporun hazırlanması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunlu olup, anılan hüküm uyarınca bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilmekte; denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilmektedir.

Diğer taraftan. II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Kurumsal Yönetim Tebliği) beşinci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca paylarının ilk defa halka arz edilmesi için Kurula başvuran ortaklıkların anılan Tebliğ hükümlerine paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorunda oldukları düzenlenmiştir.

Şirketimiz payları 01.12.2021 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamış olup. Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen komiteler henüz oluşturulmamış ancak yapılacak ilk genel kurul itibarıyla oluşturulması planlanmaktadır.

Bu kapsamda, Pay Tebliği'nin 29. maddesinin beşinci fıkrası uyarınca hazırlanan işbu Rapor Şirketimiz yönetim kurulu tarafından hazırlanmıştır.

3.Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar

Şirket paylarının halka arzına aracılık eden Global Menkul Değerler A.Ş. ("Global") tarafından 08.09.2021 tarihinde hazırlanan ve 19.11.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan Fiyat Tespit Raporu'nda halka arz edilecek pay başına değer tespiti Uluslararası Değerleme Standartları'nda (UDS) yer alan Pazar Yaklaşımı (Piyasa Çarpanları Analizi) ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi) yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemlerden Piyasa Çarpanları Analizi %40 oranında; İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi %60 oranında ağırlıklandırılarak nihai şirket değeri belirlenmiştir.



3.1. Piyasa Çarpanları Analizi

Bu yöntemde, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki benzer yurt içi ve yurt dışı halka açık şirketlerin ve bunun yanı sıra ilgili endekslerin değerlendirme çarpanları karşılaştırılarak şirket değeri belirlenmektedir.

Global tarafından Şirket'in piyasa çarpanları analizi yönteminde kullanılan başlıca değerlendirme çarpanı aşağıda yer almaktadır:

Firma Değeri/FAVÖK (FD/FAVÖK)*: İşlem gören bir şirketin belirli bir tarihteki Piyasa Değeri ve aynı tarih itibarıyla açıklanmış olan en son finansal tablolarında yer alan net borcunun (Net Borç = Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler + Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler – Hazır Değerler [Nakit ve Nakit Benzerleri + Finansal Yatırımlar]) toplanmasıyla hesaplanan Firma Değerinin ilgili tarih itibarıyla son 12 aylık Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Karına (FAVÖK) bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

* PC İletişim çarpan analizi yapılırken yurt içi benzer şirket olarak CEO Event Medya A.Ş. ve Flap Kongre Hizmetleri Otomotiv ve Turizm A.Ş. şirketleri incelenmiş fakat FD/FAVÖK çarpanlarının anlamlı olmaması sebebiyle sadece yurt dışındaki piyasalarda işlem gören şirketlerin Firma Değeri/FAVÖK çarpanı baz alınarak analiz yapılmıştır.

Yukarıda açıklanan esaslara göre yapılan piyasa çarpanları analizi sonucunda bulunan piyasa değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

FD/FAVÖK ÇARPANINA GÖRE PİYASA DEĞERİNİN BELİRLENMESİ	
FD/FAVÖK Çarpanı	
Yurt Dışı Benzer Şirket Medyanı	10,99x
PC İletişim Son 12 Ay (1. Y-2021) FAVÖK (mn TL)	54,58
Firma Değeri (mn TL)	599,78
2021 1. Yarı İtibarıyla Net Nakit (mn TL)	3,36
Özsermaye Değeri (mn TL)	603,14
Ödenmiş Sermaye (30.06.2021) (mn TL)	35,05
Pay Başına Değer (TL)	17,21

3.2. İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi

Bu yöntem, gösterge niteliğindeki değer gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Tahmini nakit akışlarını bugünkü değere indirgemek için kullanılan oranın, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Gelecekte yaratılacak nakit akımlarının bugünkü değerinin hesaplanmasında iskonto oranı olarak "Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti" (AOSM) kullanılmaktadır. AOSM, Şirket'in hesaplanan özkaynak ve borç maliyetlerinin ilgili oranlarla ağırlıklandırılmasıyla hesaplanmaktadır.

3.2.1. Varsayımlar

Global tarafından İndirgenmiş Nakit Akımları çalışmasında kullanılan varsayımlar, Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş finansal verilerini ve gelecek yıllara ilişkin beklentileri yansıtacak şekilde oluşturulmuştur. İNA modelinde kullanılan varsayımlara ve öngörülere ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

3.2.1.1. Satış Projeksiyonları:

Şirket'in gelirlerini, hizmet vermekte olduğu markaların gerçekleştirdikleri medya yatırımlarının getirilerinden oluşturmaktadır. Şirket; bu medya yatırımlarının mecralarda yönetiminden, planlamasından, rezervasyonundan ve satın alınmasından sorumludur. Şirket gelirleri bu mecralarda yapılan yatırımların büyüklükleri ve taraflar ile yapılan ticari anlaşmaların şartları doğrultusunda şekillenmektedir.

3.2.1.2. Satışların Maliyeti:

Satışların maliyeti ağırlıklı olarak satılan hizmet maliyetlerinden oluşmaktadır. 2021 - 2026 yılları gelir tablosu projeksiyonunda satışların maliyeti oranları; Şirket'in son yıllar içindeki faaliyetlerinin, gelecek dönemlere referans olabilecek nitelikte projelerden oluşması ve Şirket'in hedefleri ile de uyumlu olması sebebiyle bu yılların ortalaması alınarak %91 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul yapılırken, geçmiş yıllarda gerçekleşen maliyet oranları dikkate alınmıştır.

3.2.1.3. Faaliyet Giderleri:

Faaliyet giderleri, genel yönetim giderlerinden oluşmaktadır. Faaliyet giderlerinin net satışlara oranı 2021 - 2026 projeksiyon döneminde bu oran %5,0 olarak kabul edilmiştir.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler kalemi reeskont faiz gelirleri/giderleri, kur farkı gelir/giderleri ve faiz gelir/giderleri kırılımlarından oluşmaktadır. Tabloda da görüldüğü üzere 2021 yılının ilk altı ayında bu değer geçmiş dönemlerin tersine "gelir (+)" yazmıştır, fakat ihtiyatlı davranmak adına hem 2021 yıl sonu hem de 2022 - 2026 yıllarında geçmiş dönemlere paralel olarak "gider (-)" olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.

3.2.1.4. İşletme Sermayesi:

- İşletme sermayesi ihtiyacı hesaplanırken geçmiş yıllardaki ve son 12 aydaki ortalama alacak tahsil süreleri, ortalama stok devir süreleri ve ticari borç ödeme süreleri dikkate alınmış olup, ilgili gelir tablosu kalemlerine dair tahminler de kullanılarak Şirket'in gelecek dönemlerdeki işletme sermayesi değişimi/ihtiyacı tahmin edilmiştir.

- Ortalama tahsil süreleri 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla 131 gün. 117 gün; 2023 - 2026 yılları arasında ise 105 gün olarak hesaplanmıştır. Pandemi etkisinin azalması ile hem tahsil hem de ticari borç ödeme sürelerinde düşüş olacağı öngörülmüştür.

- Ortalama stok devir hızı süresinin önümüzdeki 5 yıl boyunca 20 gün seviyelerinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

- Ortalama ticari borç devir süreleri 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla 184 gün- 166 gün, 2023 - 2026 yılları arasında ise 152 gün olarak hesaplanmıştır.

- Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

3.2.2. İndirgenmiş Nakit Akımları Değeri

Tüm bu varsayımlar altında aşağıda yer alan serbest nakit akışı projeksiyonlarının, sabit AOSM ile bugüne indirgenmesi sonucu bulunan tutara, %5.0 sonsuz büyüme oranı ile yapılan sonsuz değer hesaplaması sonucu bulunan değer ve 30 Haziran 2021 bilanço tarihindeki 3.36 mn TL net nakit eklendiğinde 342.43 milyon TL özsermaye değerine ulaşılmaktadır.

İNA analizi sonucunda, Şirket'in 35.05 milyon TL ödenmiş sermayesine göre hesaplanan pay başına değer 9.77 TL'dir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI						
Mn TL	2021T	2022T	2023T	2024T	2025T	2026T
Net Satışlar	782.74	1.088.79	1.381.44	1.533.02	1.689.08	1.846.77
<i>Büyüme (%)</i>	<i>24.2</i>	<i>39.1</i>	<i>26.9</i>	<i>11.0</i>	<i>10.2</i>	<i>9.3</i>
SMM (-)	(711.57)	(979.88)	(1.246.19)	(1.384.13)	(1.526.14)	(1.669.64)
<i>SMM/Net Satışlar (%)</i>	<i>91.0</i>	<i>91.0</i>	<i>91.0</i>	<i>91.0</i>	<i>91.0</i>	<i>91.0</i>
Brüt Kâr	71.17	108.91	135.25	148.89	162.94	177.13
<i>Brüt Kâr Marjı (%)</i>	<i>9.1</i>	<i>10.0</i>	<i>9.8</i>	<i>9.7</i>	<i>9.6</i>	<i>9.6</i>
İşletme Giderleri (-)	(39.14)	(54.44)	(69.07)	(76.65)	(84.45)	(92.34)
<i>İşletme Giderleri/Net Satışlar (%)</i>	<i>5.0</i>	<i>5.0</i>	<i>5.0</i>	<i>5.0</i>	<i>5.0</i>	<i>5.0</i>
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(7.83)	(10.89)	(13.81)	(15.33)	(16.89)	(18.47)
<i>EFDG/Net Satışlar (%)</i>	<i>1.0</i>	<i>1.0</i>	<i>1.0</i>	<i>1.0</i>	<i>1.0</i>	<i>1.0</i>
Faaliyet Kârı	24.21	43.58	52.36	56.91	61.59	66.32
<i>Faaliyet Kâr Marjı (%)</i>	<i>3.1</i>	<i>4.0</i>	<i>3.8</i>	<i>3.7</i>	<i>3.6</i>	<i>3.6</i>
Amortisman	1.48	2.06	2.61	2.90	3.19	3.49
<i>Amortisman/Net Satışlar (%)</i>	<i>0.2</i>	<i>0.2</i>	<i>0.2</i>	<i>0.2</i>	<i>0.2</i>	<i>0.2</i>
FAVÖK	25.69	45.64	54.98	59.81	64.79	69.82
<i>FAVÖK Marjı (%)</i>	<i>3.3</i>	<i>4.2</i>	<i>4.0</i>	<i>3.9</i>	<i>3.8</i>	<i>3.8</i>
Vergi* (-)	(5.57)	(9.15)	(9.43)	(10.24)	(12.32)	(13.26)
<i>Vergi Oranı (%)</i>	<i>23.0</i>	<i>21.0</i>	<i>18.0</i>	<i>18.0</i>	<i>20.0</i>	<i>20.0</i>
İşletme Sermayesi İhtiyacı	(19.78)	(2.30)	(8.84)	(5.41)	(5.57)	(5.63)
Yatırım Harcamaları (-)	-	-	-	-	-	-
Serbest Nakit Akımları	39.90	38.79	54.39	54.98	58.04	62.18
AOSM (%)	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93
İskonto Faktörü	0.91	0.76	0.63	0.53	0.44	0.37
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI	36.44	29.53	34.53	29.10	25.62	22.89

Mn TL	
İndirgenmiş Nakit Akımları Toplamı	178.11

Sonsuz Büyüme Oranı (%)	5.00
Sonsuz Değer	437.33
Sonsuz Değerin Bugünkü Değeri	160.96

Firma Değeri	339.07
---------------------	---------------

2021 1. Yarı Net Nakit	3.36
------------------------	------

Özsermaye Değeri	342.43
Ödenmiş Sermaye (30.06.2021)	35.05

Pay Başına Değer (TL)	9.77
-----------------------	------

4.Halka Arz Değeri

Şirket'in değerlemesinde hem çarpan analizi hem de indirgenmiş nakit akımları yöntemleri kullanılmıştır.

Çarpan analizi yapılırken yurt içi benzer şirket çarpanlarının uç değer veya tanımsız olmaları nedeniyle değerlemeye alınmamış, yurt dışı benzer şirket çarpanları ise nihai değerlemeye %40 oranında dahil edilmiştir. İndirgenmiş nakit akımları yöntemine ise %60 ağırlık verilmiştir. Bu ağırlıklandırma sonucunda özsermaye değeri **446.72 milyon TL** olarak bulunmuştur.

DEĞERLEME SONUCU		
Mn TL		
İndirgenmiş Nakit Akımları	%60	205.46
Çarpan Analizi	%40	241.26
Değerleme Sonucu		446.72

Bu değerlendirme sonucuna göre hesaplanan pay değeri **12.75 TL** belirlenmiştir. Elde edilen bu değere **%25.46** halka arz iskontosu uygulanmış ve halka arz pay fiyatı **9.50 TL** olarak belirlenmiştir.

BİRİM PAY DEĞERİ	
Mn TL	
Ödenmiş Sermaye	35.05
Değerleme Sonucu	446.72
Pay Değeri (TL)	12.75
Halka Arz İskontosu (%)	%25.46
Halka Arz Pay Değeri (TL)	9.50

5.Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Aşağıdaki tabloda Fiyat Tespit Raporunda halka arz fiyatının belirlenmesine ilişkin "İNA" yönteminde kullanılan 2021 yılı tahmini tutarlar ile 2021 yılı bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda¹ yer alan tutarlar karşılaştırılmalı olarak yer verilmektedir.

Milyon TL	2021 (T) ²	2021 (G) ³
Hasılat	782,74	835,37

¹ Şirketimizin bağımsız denetimden geçmiş 2021 yılsonu finansal tabloları 23.02.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlanmıştır.

² Fiyat tespit raporundaki tahmini tutarları göstermektedir.

³ Bağımsız denetimden geçmiş 2021 yılı finansal tablolarında gerçekleşen tutarları göstermektedir.

Satışların Maliyeti	-711,57	-764,72
Brüt Kar	71,17	70,65
İşletme Giderleri	-39,14	-29,53
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Gider)*	-7,83	-9,73
Faaliyet Karı	24,21	31,39
Yatırım Faaliyetinden Gelir/(Gider)	-	17,63
Amortisman	1,48	2,07
FAVÖK	25,69	51,09
FAVÖK Marjı	3,28%	6,11%

*Gelir ve gider arasında netleştirme yapılarak net tutar yansıtılmıştır.

Yukarıdaki tabloda yer alan veriler kapsamında;

- Şirketimizin "Hasılat" gelirleri 2021 yılında 782,74 milyon TL tahmin edilmiş olup, söz konusu tutar 2021 yılsonu finansal tablolarında ise tahmin edilen tutardan (782,74 milyon TL) yaklaşık olarak %6,72 artışla 835,37 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- "Satışların Maliyeti" 2021 yılı için 711,57 milyon TL olarak tahmin edilmiş; 2021 yılsonu finansal tablolarında söz konusu tutar tahmini tutardan yaklaşık %7,47 artışla 764,72 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- 2021 yılsonu finansal tablolarımızda hasılattaki artışa paralel olarak satışların maliyetinde de artış yaşanmış olup, bu durumun doğal bir sonucu olarak 2021 yılsonu finansal tablolarında "Brüt Kar" 70,65 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin "İşletme Giderleri" 2021 yılı için 39,14 milyon TL tahmin edilirken, 2021 yılsonu işletme giderleri tahmini tutardan (39,14 milyon TL) yaklaşık olarak %24,54 oranında daha az gerçekleşerek 29,53 milyon TL olmuştur.
- "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler Neti"⁴ ise 2021 yılsonu için -9,73 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin "Faaliyet Karı" 2021 yılı için 24,21 milyon TL tahmin edilirken 2021 yılsonu finansal tablolarında tahmin edilen tutarın yaklaşık %30 üzerinde gerçekleşerek 31,39 milyon TL olmuştur.
- Şirketimizin "FAVÖK" değeri ise 2021 yılı için 25,69 milyon TL tahmin edilirken, 2021 yılsonu finansal tablolarında 51,09 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer yandan, Şirketimiz paylarının ilk halka arzında satışa aracılık eden yetkili kuruluş olan Global tarafından payların satış fiyatı ve bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak hazırlanan fiyat tespit raporunda; Şirketimiz paylarının satış fiyatının belirlenmesi için kullanılan iki yöntemden biri olan ve işbu Rapor'un 3 numaralı bölümünde detaylarına yer verildiği üzere nakit akışlarının tahmini üzerine dayalı bir model olan İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA) yönteminde

⁴ Esas faaliyetlerden diğer gelirlerden esas faaliyetlerden diğer giderlerin çıkarılmasıyla net değer hesaplanmaktadır. Buna göre, 2021 yılsonu finansal tablolarında esas faaliyetlerden diğer gelirler 43.448.075 TL ve esas faaliyetlerden diğer giderler ise 53.181.294 TL olarak gerçekleşmiştir.

yatırım faaliyetlerden gelir/gider hesap kalemi, Şirketimizin FAVÖK değerinin belirlenmesinde hesaplamaya dâhil edilmemiştir.

Bu kapsamda, Şirketimiz paylarının ilk halka arzında satış fiyatının belirlenmesi için hazırlanan fiyat tespit raporu ile uyumlu olacak şekilde "İNA" yönteminde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden gelen değer artışları hesaplamada dikkate alınmadan (yatırım faaliyetlerden elde edilen gelirler (17,63 milyon TL) dâhil edilmeden) bir karşılaştırma yapılırsa; söz konusu fiyat tespit raporunda tahmini FAVÖK tutarı 25,69 milyon TL iken, Şirketimizin 2021 yılına ilişkin finansal tabloları uyarınca FAVÖK tutarı tahmin edilen tutardan yaklaşık olarak %30,25 daha fazla ve 33,46 milyon TL'dir.

Sonuç olarak, Pay Tebliği'nin 29/5 maddesinde belirtilen finansal tablo tarihleri itibarıyla, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin hazırladığımız işbu Raporda, varsayımların büyük ölçüde gerçekleştiği hatta hasılatdaki ve esas faaliyetlerden diğer gelirlerdeki tahminin üzerinde gerçekleşen artışlarla ve işletme giderlerinde tahmini tutardan daha az gider gerçekleşmesiyle birlikte Şirketimizin 2021 yılsonu finansal tablolarında yer alan verilerine göre varsayımların üzerinde bir performans gösterdiği görülmektedir.

6.Sonuç ve Değerlendirme

Şirketimizin halka arz fiyatının belirlenmesi amacıyla hazırlanan fiyat tespit raporunda 2021 yılı varsayımlarına ilişkin tutarların 2021 yılsonu itibarıyla büyük ölçüde karşılandığı ve hatta pozitif anlamda 2021 yılında varsayımların üzerinde FAVÖK oluştuğu tespit edilmiştir. İlerleyen dönemlerde de Şirketimizin güçlü finansal yapısı ve güçlü stratejileri doğrultusunda Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanmasına esas teşkil eden varsayımları gerçekleştirileceği hedeflenmektedir.