

**OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN
HAZIRLANAN DEĞERLENDİRME RAPORU – VII**

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi
Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İSTANBUL
Tel: 0212 319 12 00

10/03/2023

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI	3
2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ.....	3
3. FİYAT TESPİT RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE PROJEKSİYONLAR	4
4. DEĞERLEMeye ESAS TEŞKİL EDEN PROJEKSİYONLAR.....	6
5. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS	7

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 ("Tebliğ") 29. Madde 5. fıkrası uyarınca,

"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."

İşbu Rapor, OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("OYAK Yatırım" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 2. fıkrası uyarınca halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin Denetim Komitesi'nin değerlendirmelerini içermektedir. Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Vakıf Yatırım) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 30.05.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanmış olup (Raporun tümüne erişmek için <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/938869>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/938870>), Şirket payları 10.06.2021 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 88.330.000 TL'den 94.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 5.670.000 TL nominal değerli pay ile mevcut pay sahiplerinden Ordu Yardımlaşma Kurumu'nun sahip olduğu 22.530.000 TL nominal değerli 22.530.000 adet pay olmak üzere toplam 28.200.000 TL nominal değerli 28.200.000 adet pay ve fazla talep gelmesi halinde halka arz eden pay sahibi Ordu Yardımlaşma Kurumu'nun sahip olduğu 4.700.000 TL nominal değerli 4.700.000 adet payın 18,65 TL fiyattan halka arzına ilişkin İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.05.2021 ve 27/804 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Şirketimizin paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 18,65 TL fiyattan Borsa dışında talep toplama işlemleri 2-4 Haziran 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Şirketimiz payları OYYAT pay koduyla 10 Haziran 2021'de Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz sonuçları 06.06.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. Buna göre, halka arz edilen 28.200.000 TL nominal değerli 28.200.000 adet payların satışı gerçekleştirilmiştir.

Halka arzda toplam 28.200.000 adet payın; %35'ine denk gelen 9.870.000 adedi Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a, %41'ine denk gelen 11.562.000 adedi Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a ve %24'üne denk gelen 6.768.000 adedi de Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmiştir.

Halka arzda, toplam 50.834 yatırımcıdan 58.031.418 TL nominal değerli talep toplanmıştır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ayrılan tahsisat tutarının 1,3 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a ayrılan tahsisat tutarının 3,8 katı talep gelmiştir.

Halka arz fiyatı üzerinden yatırımcı grubu bazında talep ve dağıtım bilgisi, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Talep			Dağıtım		
	Lot	Oran	Kişi	Lot	Oran	Kişi	Lot	Oran
Yurt İçi Bireysel	9.870.000	35%	50.714	12.918.960	22%	50.714	9.870.000	35%
Yurt İçi Kurumsal	9.870.000	35%	112	37.700.765	65%	93	11.562.000	41%
Yurt Dışı Kurumsal	8.460.000	30%	8	7.411.693	13%	7	6.768.000	24%
Toplam	28.200.000	100%	50.834	58.031.418	100%	50.814	28.200.000	100%

Kaynak: OYAK Yatırım

3. FİYAT TESPİT RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE PROJEKSİYONLAR

30.05.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları baz alınmıştır.

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin pay başına halka arz fiyatının belirlenebilmesi amacıyla hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda öne çıkan hususlar şu şekilde özetlenebilir.

Fiyat Tespit Raporu'nda aşağıdaki değerlendirme yöntemleri belirtilen şekilde ağırlıklandırılarak kullanılmıştır;

- a) Çarpan Analizi (%50)
- b) Özsermaye Artık Getiri Modeli (%50)

Şirketimiz değerinin tespiti amacıyla Fiyat Tespit Raporu'nda Çarpan Analizi ve Özsermaye Artık Getiri Modeli birlikte kullanılmıştır. Çarpan Analizi ve Özsermaye Artık Getiri Modeli'ne %50'şer ağırlık verilerek hesaplanan Özsermaye Değeri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Buna göre Şirketimizin halka arz öncesi Özsermaye Değeri 2.039 milyon TL iken %19,2 oranında halka arz iskontosu uygulandığında 1.647 milyon TL Özsermaye Değeri'ne ulaşılmıştır.

OYAK Yatırım (Milyon TL)	Ağırlık (%)	Şirket Değeri
Özsermaye Artık Getiri Modeli	%50	2.545
Çarpan Analizi son 12 ay PD/DD - F/K	%50	1.533
Değerleme Sonucu		2.039
Halka Arz İskontosu Öncesi Birim Pay Fiyatı (TL)		23,09

OYAK Yatırım Halka Arz İskontosu Öncesi Öz sermaye Değeri (Milyon TL)	2.039
Halka Arz İskontosu	%19,2
Halka Arz İskontosu Sonrası Öz sermaye Değeri (Milyon TL)	1.647
Halka Arz İskontosu Sonrası Birim Pay Fiyatı (TL)	18,65

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Şirketimizin piyasa değerinin hesaplanmasında aşağıdaki değerleme yöntemleri kullanılmıştır:

3.1. Çarpan Analizi

Piyasa Değeri / Defter Değeri (PD/DD) ve Fiyat / Kazanç (F/K) oranlarının kullanıldığı Çarpan Analizi'nde son on iki aylık sektörün ortalama PD/DD çarpanı ve F/K çarpanı hesaba katılmıştır.

PD/DD	Son 12 Ay
Sektör Ort. PD/DD Çarpanı	4,61x
OYAK Yatırım Defter Değeri (Milyon TL)	331
Piyasa Değeri (Milyon TL)	1.526

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

F/K	Son 12 Ay
Sektör Ort. F/K Çarpanı	10,91x
OYAK Yatırım Net Kar (Milyon TL)	141
Piyasa Değeri (Milyon TL)	1.540

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Her oranın eşit öneme sahip olduğu varsayımı ile yurt içi benzer şirketlerin PD/DD ve F/K çarpanları kullanılarak ulaşılan hedef piyasa değerlerinin aritmetik ortalaması olan 1.533 milyon TL'lik bir şirket büyüklüğüne ulaşılmıştır.

Çarpan Analizi Sonuç Tablosu	Son 12 Ay
Sektör Ort. PD/DD Çarpanı	1.526
Sektör Ort. F/K Çarpanı	1.540
Çarpan Analizine Göre Piyasa Değeri (Milyon TL)	1.533

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3.2. Özsermaye Artık Getiri Modeli

Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirketimizin Özsermaye Değeri'nin tespiti amacıyla, Özsermaye Artık Getiri Modeli de hesaplamalara dahil edilmiştir. Özsermaye artık getirileri, özsermaye maliyeti (%19,40) ile bugüne indirgenerek Şirketimiz için 2.545 Milyon TL Özsermaye Değeri'ne ulaşılmıştır.

Özsermaye maliyeti hesabında Finansal Varlık Fiyatlama Modeli (Beklenen Getiri= Risksiz Faiz Oranı + Beta x Risk Primi) kullanılmış ve özsermaye maliyeti %19,40 olarak hesaplanmıştır. Devam eden değerlerin hesaplanmasında uzun vadeli büyüme oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

Risksiz Faiz Oranı: Türkiye'nin gösterge 10 yıllık tahvil faizi olarak %15 kullanılmıştır.

Risk Primi: Piyasada son dönemde hazırlanan rapor ve halka arzlarda kullanılan risk primi incelendiğinde, genel olarak risk priminin %5-%6 olarak kabul edilmesinden hareketle, risk primi %6 olarak dikkate alınmıştır.

Beta: Halka açık aracı kurumlar dikkate alınarak hesaplanan kaldıraçsız beta ortalama değeri (0,43) üzerinden, Şirketimiz için kaldıraçlı beta 0,73 olarak hesaplanmıştır.

Bugünkü Yatırılmış Özsermaye Defter Değeri	Milyon TL
31.12.2020 Dönemi	331
Özsermaye Artık Getirisi (2025T)	358
Uzun Vadeli Büyüme Oranı (%)	%10,0
Özsermaye Maliyeti - Büyüme Oranı (%)	%9,4
Nihai Değer	3.809
İskonto Faktörü	0,41
Artık Getirilerin Nihai Değerinin Bugünkü Değeri	1.569

OYAK Yatırım	Milyon TL
İndirgenmiş Özsermaye Artık Getirisinin Bugünkü Değeri	645
Bugünkü Yatırılmış Özsermaye Defter Değeri	331
Artık Getirilerin Nihai Değerinin Bugünkü Değeri	1.569
OYAK Yatırım Özsermaye Değeri	2.545
Pay Başına Değer	28,81

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4. DEĞERLEMESİNE ESAS TEŞKİL EDEN PROJEKSİYONLAR

Vakıf Yatırım tarafından yazılan Fiyat Tespit Raporu'nda Türkiye GSYH'sinin projeksiyon dönemi olan 2021-2025 yılları arasında Türkiye GSYH'sinin cari fiyatlarla Yıllık Bileşik Büyüme Oranı'nın %12 olacağı varsayılmıştır.

TÜFE öngörüsünde ise 2021 TCMB Nisan ayı Beklenti Anketi'nin 2021 yılı için 2021 yılsonu öngörüsü olan %13,12 kullanılmış, 2022 yılı için %9,55, 2023 yılı için %7,50, 2024-2025 dönemi için %7,0 varsayılmıştır.

2015-2020 yılları arasında Yıllık Bileşik Büyüme Oranı %45 olan BİST Pay Piyasası işlem hacminin, 2021-2025 yılları arasında Yıllık Bileşik Büyüme Oranının %17 olacağı varsayılmıştır.

Şirketimizin 2015-2020 döneminde Pay Piyasası işlem hacmi Yıllık Bileşik Büyüme Oranı %65 seviyelerinde yer alırken, 2021-2025 dönemi için Şirketimizin Pay Piyasası işlem hacminin Yıllık Bileşik Büyüme Oranının %30 olacağı varsayılmıştır.

2015-2020 yılları arasında Yıllık Bileşik Büyüme Oranı %38 olan VİOP işlem hacminin 2021-2025 yılları arasında Yıllık Bileşik Büyüme Oranının %12 olacağı varsayılmıştır.

Şirketimizin 2015-2020 döneminde VİOP işlem hacmi Yıllık Bileşik Büyüme Oranı %40 seviyesinde yer alırken, 2021-2025 dönemi için Şirket'in VİOP işlem hacminin yıllık bileşik büyüme oranının %25 olacağı varsayılmıştır.

Şirketimiz net işlem gelirin ise 2020 yılındaki 54,7 milyon TL'den 2021 yılında 61,9 milyon TL'ye yükseleceği, 2025 yılı sonunda ise 87 milyon TL'ye ulaşacağı öngörülmüştür.

Vergi oranı 2021 yılı için %25, 2022 yılı için %23, 2023 ve sonraki dönemler için %20 olarak varsayılmıştır.

Şirketimiz tarafından 2021 – 2025 yıllarına ilişkin hazırlanan projeksiyonlar doğrultusunda Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'na baz oluşturan veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

(milyon TL)	2020	2021T	2022T	2023T	2024T	2025T
Net İşlem Geliri	55	62	67	74	80	87
Komisyon + Diğer Gelirler	258	365	458	570	706	857
Brüt Kar	313	427	526	643	787	944
Faaliyet Giderleri	-132	-156	-179	-206	-237	-272
Esas Faaliyet Karı	195	302	373	468	584	709
Vergi Öncesi Kar	184	314	391	489	611	744
Vergi	-40	-78	-90	-98	-122	-149
Net Kar	144	235	301	391	489	595
Azınlık Payları	3	3	3	3	4	4
Ana Ortaklık Karı	141	232	297	388	485	592

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS

Şirketimiz paylarının 10.06.2021 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda 2021 yılı 6 aylık, 9 aylık ve 2021 yılsonuna ait finansal verileri ile 2022 yılının 3, 6, 9 ve 12 aylık finansal verileri açıklanmıştır. Şirket'in 2019-2022 dönemlerine ilişkin özet finansal bilgileri aşağıda yer almaktadır.

OYAK Yatırım - Özet Gelir Tablosu (milyon TL)				
Gelir Tablosu (milyon TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Satışlar	16.376	19.765	40.675	26.102
Satışların Maliyeti	-16.189	-19.452	-39.925	-24.356
Brüt Kar	187	313	750	1.745
Faaliyet Giderleri	-91	-132	-212	-550
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	68	126	193	433
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-44	-113	-174	-341
Esas Faaliyet Karı	119	195	558	1.288
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir ve Giderler (Net)	0	0	0	51
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	119	195	558	1.339
Finansman Gelirleri	20	22	42	62
Finansman Giderleri	-52	-33	-75	-218
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	87	184	526	1.182
Vergi Gideri	-17	-40	-120	-47
Net Kar	70	144	406	1.135
Azınlık Payı	3	3	3	14
Ana Ortaklığa Ait Net Kar	67	141	403	1.121

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları, Şirket

OYAK Yatırım - Özet Bilanço (milyon TL)

Bilanço (milyon TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	300	159	541	550
Finansal Yatırımlar	243	339	719	1.945
Ticari Alacaklar	385	1.001	2.165	4.640
Diğer	9	9	11	15
Toplam Dönen Varlıklar	937	1.508	3.436	7.149
Maddi Duran Varlıklar	2	23	50	67
Diğer	49	66	103	226
Toplam Duran varlıklar	51	89	153	293
Toplam Varlıklar	989	1.597	3.589	7.442
KV Finansal Borçlar	390	283	466	2.202
KV Ticari Borçlar	271	848	1.742	3.040
Diğer	116	102	424	271
KV Yükümlülükler	776	1.234	2.633	5.513
UV Finansal Borçlar	2	8	9	7
Diğer	5	7	89	35
UV Yükümlülükler	7	15	98	42
Toplam Yükümlülükler	783	1.248	2.731	5.555
Özkaynaklar	206	349	858	1.887
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	190	331	838	1.853
Toplam Kaynaklar	989	1.597	3.589	7.442

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları, Şirket

Şirketimizin Vakıf Yatırım tarafından yazılan Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan 2022 yılsonu projeksiyonları, 2021 yılı ve 2022 gerçekleştirmeleri takip eden tabloda özetlenmiştir.

(milyon TL)	2021	2022T	2022	Gerçekleşme Oranı (%)
Net İşlem Geliri	294	67	807	1204%
Komisyon + Diğer Gelirler	456	459	938	204%
Brüt Kar	750	526	1.745	332%
Faaliyet Giderleri	-212	-179	-550	307%
Esas Faaliyet Karı	558	373	1.288	345%
Vergi Öncesi Kar	526	391	1.182	302%
Vergi	-120	-90	-47	52%
Net Kar	406	301	1.135	378%
Azınlık Payları	3	3	14	426%
Ana Ortaklık Karı	403	297	1.121	377%

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları, Şirket ve Fiyat Tespit Raporu

Özsermaye Artık Getiri Modeli'ne göre 2022 yılı için net işlem geliri ile komisyon gelirleri ve diğer gelirler sırasıyla 67 milyon TL ve 459 milyon TL olarak tahmin edilmiştir. 2022 yıl sonunda net işlem geliri 807 milyon TL, komisyon ve diğer gelirler ise 938 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Buna göre gerçekleşme oranı net işlem gelirleri için %1204, komisyon ve diğer gelirler için %204'tür.

Fiyat Tespit Raporu'nda 2022 yılı brüt karının 526 milyon TL seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmüş ve 2022 yıl sonunda brüt kar 1.745 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Buna

göre 2022 yılında brüt karın gerçekleşme oranı %332 seviyesine ulaşmıştır. 2022 yıl sonu finansal sonuçlarına göre vergi öncesi net kar 1.182 milyon TL seviyesinde olurken, gerçekleşme oranı %302 seviyesindedir. Aynı dönemde net kar gerçekleşmesi ise %378 ile 1.135 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu kapsamda Şirketimizin ana ortaklık net karı 1.121 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan 2022 yılına ilişkin bilanço projeksiyonları, 2021 yılı ve 2022 yıl sonu gerçekleşmeleri takip eden tabloda özetlenmiştir.

OYAK Yatırım - Özet Bilanço (milyon TL)				
Bilanço (milyon TL)	31.12.2021	2022T	31.12.2022	Gerçekleşme Oranı (%)
Nakit ve Nakit Benzerleri	541	389	550	141%
Finansal Yatırımlar	719	678	1.945	287%
Ticari Alacaklar	2.165	2.002	4.640	232%
Diğer	11	11	15	132%
Toplam Dönen Varlıklar	3.436	3.080	7.149	232%
Maddi Duran Varlıklar	50	30	67	225%
Diğer	103	85	226	267%
Toplam Duran varlıklar	153	115	293	256%
Toplam Varlıklar	3.589	3.194	7.442	233%
KV Finansal Borçlar	466	640	2.202	344%
KV Ticari Borçlar	1.742	1.725	3.040	176%
Diğer	424	112	271	241%
KV Yükümlülükler	2.633	2.478	5.513	222%
UV Finansal Borçlar	9	10	7	68%
Diğer	89	9	35	413%
UV Yükümlülükler	98	19	42	225%
Toplam Yükümlülükler	2.731	2.497	5.555	222%
Özkaynaklar	858	698	1.887	271%
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	838	675	1.853	275%
Toplam Kaynaklar	3.589	3.194	7.442	233%

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları, Şirket ve Fiyat Tespit Raporu

DENETİM KOMİTESİ
Bekir Yener YILDIRIM

Kadri ÖZGÜNEŞ