

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Halka Arz “Fiyat Tespit Raporu” DEĞERLENDİRME RAPORU  
PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ  
SAN VE TİC. A.Ş

08-12-2022

**“PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK  
HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş”  
Fiyat Tespit Raporu Hakkında Değerlendirme Raporu**

İş bu rapor, Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin hazırladığı Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Fiyat Tespit Raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir.

Halka Arz Fiyat Tespit Raporu (Rapor)'unda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıttığı kabul edilmiş olup, finansal ve hukuki açıdan inceleme yapılmamıştır. Yatırımcılar, halka arza ilişkin sirküleri ve izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

## A- ŞİRKET HAKKINDA VERİLEN BİLGİLER

### 1. Halka Arz Hakkında Özet Bilgi

<b>Halka Arz Fiyatı</b>	<b>9,50 TL</b>
<b>İşlem Kodu</b>	<b>PLTUR</b>
<b>İhraççı</b>	Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş
<b>Halka Arz Edilme Şekli</b>	Sermaye Artırımı ve Ortak Satışı
<b>Halka Arz Eden Kurum</b>	İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş
<b>Dağıtım Yöntemi</b>	Tamamı Eşit Dağıtım İle Talep Toplama
<b>Talep Toplama Tarihleri</b>	08-09 Aralık 2022
<b>Halka Arz Büyüklüğü</b>	470.250.000 TL

Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş İzahname

### Halka Arz Gelirinin Kullanım Alanı

Platform Turizm'in sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek payların ilk halka arzından elde etmeyi planladığı net halka arz gelirini;

- İşletme Sermayesi İhtiyacı (%40-60)
- Yeni Araç ve Plaka Alımı (%20- 30)
- Kısa Vadeli Borç Ödemesi (% 20-30)

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Halka Arz “Fiyat Tespit Raporu” DEĞERLENDİRME RAPORU  
PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ  
SAN VE TİC. A.Ş

### Şirket Hakkında Genel Bilgiler

Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., karayolu ile personel taşımacılığı ve filo kiralama ve turizm konularında faaliyet göstermek üzere 10.07.2002 tarihinde kurulmuştur. Firma, kamu kurumlarının, şirketlerin, bankaların ve fabrikaların personelini evinden alıp evlerine ulaştırmaktadır.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketin halka arz öncesi ve halka arz sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Unvanı	Halka Arz Öncesi		
	Adı Soyadı	Grubu	Nominal Sermaye (TL)
Bayram Albayrak	A	3.600.000	14,36
	B	28.000.000	
Nuri Albayrak	A	3.600.000	14,36
	B	28.000.000	
Kazım Albayrak	A	1.000.000	14,36
	B	4.000.000	
Mustafa Albayrak	A	1.000.000	14,36
	B	4.000.000	
Muzaffer Albayrak	A	3.600.000	14,36
	B	28.000.000	
Mesut Muhammet Albayrak	A	3.600.000	14,36
	B	28.000.000	
Asiye Çoşkuner	A	400	1,82
	B	3.600.000	
Hedef PYŞ Birikim GSYF	B	26.400.000	12
<b>Toplam</b>	<b>A+B</b>	<b>220.000.000</b>	<b>100</b>

Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hzm. San. ve Tic. A.Ş Fiyat Tespit Raporu

### 2. Finansal Tablolar

Şirket'in 2022/6 aylık, 2021/6 aylık ve 2021 yılsonu dönemlerine ilişkin kapsamlı gelir tabloları aşağıda paylaşılmıştır.

Gelir Tablosu (TL)	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Net Satışlar	575.268.094	411.342.462	835.212.075
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>202.078.470</b>	<b>169.371.800</b>	<b>334.999.553</b>
Ebit	184.249.992	159.480.471	310.726.384
<b>EBİTDA</b>	<b>186.440.645</b>	<b>161.803.364</b>	<b>315.245.733</b>
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	53.366.333	34.223.355	32.335.362

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Halka Arz “Fiyat Tespit Raporu” DEĞERLENDİRME RAPORU  
PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ  
SAN VE TİC. A.Ş

Vergi Öncesi Kar	196.035.975	153.790.217	238.507.031
Vergi	(14.557.417)	(23.036.176)	(40.537.544)
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>155.384.383</b>	<b>115.207.632</b>	<b>171.516.322</b>

Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hzm. San. ve Tic. A.Ş Fiyat Tespit Raporu

Şirket’in Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş finansal tablolarına aşağıdaki linkten ulaşılabilir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1084559>

## B - DEĞERLEME HAKKINDA VERİLEN BİLGİLER

### Değerleme Yöntemleri

Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş ’ nin pay başına değerinin belirlenebilmesi amacıyla aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

- İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi
- Piyasa Çarpanları Analizi (EV/EBITDA) , (F/K)

### İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi

- 2022 yılında akaryakıt fiyatlarının hizmet fiyatlarından daha yüksek bir oranda artış göstereceği öngörülmüş ve 2021 yılında %37,7 olan ebitda marjının 2022 yılında %32,2’ye gerileceği varsayılmıştır.
- 2023 yılında maliyet artışlarının fiyata yansıtılacağı varsayımıyla ebitda marjının tekrar %37,7 seviyesine ulaşması beklenmektedir.
- 2024 yılında operasyonel kiralamadan dönen 1.814 adet aracın satışının gerçekleşeceği varsayımıyla, ebitda’nın %94 oranında artması ve ebitda marjının % 47,4’ye yükselmesi beklenmektedir.
- Pandeminin etkisinin azalması Pakistan’daki metrobüs operasyonlarından elde edilecek geliri arttıracaktır.
- Genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderlerinin enflasyona paralel artacağı varsayılmıştır.

### Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti Hesaplaması

AOSM hesaplamasında kullanılan tablo aşağıda verilmiştir;

AOSM	2022T
Risksiz Getiri Oranı	20,94%
Risk Primi	1%
İşlem Görmemiş Beta	0,40

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Halka Arz “Fiyat Tespit Raporu” DEĞERLENDİRME RAPORU  
PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ  
SAN VE TİC. A.Ş

Market Betası	1,00
Piyasa Risk Primi	5,5%
Özsermaye Maliyeti	26,40%
Borç Maliyeti	22,94%
Toplam Finansmandaki Borç Oranı	33,94%
Toplam Finansmandaki Özsermaye Oranı	66,06%
Kurumlar Vergisi Oranı	20%
<b>AOSM</b>	<b>23,69%</b>

Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hzm. San. ve Tic. A.Ş Fiyat Tespit Raporu

### İNA Değerlemesi

İndirgenmiş Nakit Akımları - Milyon TL	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Uç Değer
Net Satışlar	685,9	654,9	835,2	1.459,9	2.056,9	3.172,5	3.367,2	3.693,1	3.965,5	
EBITDA	162,0	241,6	315,2	470,3	775,9	1.503,4	1.430,6	1.515,5	1.560,2	
Esas Faaliyet Karı	158,3	237,6	311,2	463,6	767,2	1.492,8	1.418,5	1.502,1	1.545,4	
Operasyonel Vergiler	(34,8)	(52,3)	(77,8)	(106,6)	(153,4)	298,6)	(283,7)	(300,4)	(309,1)	
Amortisman	(3,8)	(4,0)	(4,1)	(6,7)	(8,7)	(10,6)	(12,0)	(13,4)	(14,7)	
Net Yatırım Giderleri	(47,8)	(342,3)	(214,6)	(294,4)	(669,5)	(1.993,2)	(2.214,1)	(2.988,6)	(2.726,4)	
<b>AOSM</b>		23,7%	23,7%	23,7%	23,7%	23,7%	23,7%	23,7%	23,7%	23,7%
İndirgenmiş Nakit Akımı				(14,8)	14,2	202,4	292,5	34,8	241,1	1.354,1

Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş Fiyat Tespit Raporu

### İNA Değerleme Sonucu

Firma Değeri (Milyon TL)	2.124
Uç değer Payı (%)	63,7%
Uç Değer Büyüme	5,0%
Uç değer çıkış Çarpanı	2,5
Net Borç	306
YAG (20% İskontolu)	85
Piyasa Değeri (30.06.22)	1.902
Piyasa Değeri (30.09.22)	2.000
Hisse Sayısı	<b>220</b>
Pay Değeri	<b>9,09</b>

Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri San. ve Tic.A.Ş Fiyat Tespit Raporu

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Halka Arz “Fiyat Tespit Raporu” DEĞERLENDİRME RAPORU  
PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ  
SAN VE TİC. A.Ş

### Piyasa Çarpanları Analizi

Pazar Yaklaşımı kapsamında Borsada işlem görüp Platform Turizm ile benzer özellikler gösteren diğer şirketlerle karşılaştırma yapılarak Firma Değerinin saptanması için "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, şirkete benzer şirketlerin piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem, etkin işleyen piyasalarda payların rayiç değerlerinin, ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı olan risk düzeyini yansıttığı varsayımını esas almaktadır.

- Çarpanların hesaplanmasında kullanılan veriler 16 Eylül 2022 tarihlidir.
- F/K çarpanından değer hesaplanırken şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışından arındırılmış düzeltilmiş net karı kullanılmıştır.
- Değerlemeye dahil edilen şirketlerde EV\EBITDA ve F/K çarpanlarında 30x'den büyük ve 5x'den küçük şirketler örneklemeye dahil edilmemiştir. İlgili şirketlere Şirketin Fiyat Tespit Raporundan ulaşılabilir.
- Değerlemede EV/EBTDA ve F/K çarpanları kullanılmıştır.

### Yurtiçi Çarpan Analizi

Yurtiçi Çarpan Analizi (MN TL)	DEĞER
Platform Turizm EBITDA 2022/06 4Ç	340
Yurtiçi Benzer Şirketler Medyan EV/EBITDA (x) Çarpanına göre hesaplanan Firma Değeri	3.309
Platform Turizm Net Borç 2022/06	306
Platform Turizm Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (%20 İskontolu)	85
<b>Yurtiçi Benzer Şirketler EV/EBITDA (x) Çarpanına göre hesaplanan piyasa değeri</b>	<b>3.087</b>
EV/EBITDA(x) Çarpanından Gelen Değere Verilen Ağırlık (%)	%50
Platform Turizm Net Kar 2022/06 4Ç	172
<b>Yurtiçi Benzer Şirketleri f/k (x) Çarpanına göre hesaplanan Piyasa Değeri</b>	<b>1.778</b>
F/K (x) Çarpanından Gelen Değere Verilen Ağırlık (%)	50%
<b>Yurtiçi Benzer Şirketlerden Gelen Nihai Piyasa Değeri</b>	<b>2.433</b>

Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş Fiyat Tespit Raporu

### Yurtdışı Çarpan Analizi

Yurtdışı Çarpan Analizi (MN TL)	DEĞER
Yurtdışı Benzer Şirketler Medyan EV/EBITDA (X)	10,7
Platform Turizm EBITDA 2022/06 4Ç	340
Yurtdışı Benzer Şirketler Medyan EV/EBITDA (x) Çarpanına göre Firma Değeri	3.632
Platform Turizm Net Borç 2022/06	306
Platform Turizm Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (%20 İskontolu)	85

**METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
**Halka Arz “Fiyat Tespit Raporu” DEĞERLENDİRME RAPORU**  
**PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ**  
**SAN VE TİC. A.Ş**

<b>Yurtdışı Benzer Şirketler EV/EBITDA (x) Çarpanına göre piyasa değeri</b>	<b>3.410</b>
EV/EBITDA(x) Çarpanından Gelen Değere Verilen Ağırlık (%)	25%
Platform Turizm EBITDA 2022T	470
Yurtdışı Benzer Şirketler Medyan EV/EBITDA 2022 T (x)	8,8
Yurtdışı Benzer Şirketleri EV/EBITDA 2022T (x) Çarpanına göre Firma Değeri	4.145
Platform Turizm Net Borç 2022/06	306
Platform Turizm Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (%20 İskontolu)	85
<b>Yurtdışı Benzer Şirketler EV/EBITDA 2022 T (x) Çarpanına göre piyasa değeri</b>	<b>3.924</b>
EV/EBITDA 2022T (X) Çarpanından Gelen Değere verilen Ağırlık (%)	25%
Yurtdışı Benzer Şirketler Medyan F/K (x)	13,3
Platform Turizm Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	84,6
<b>Yurtdışı Benzer Şirketler F/K (x) Çarpanına göre Hesaplanan Piyasa Değeri</b>	<b>2.375</b>
F/K (x) Çarpanından Gelen Değere Verilen Ağırlık (%)	50%
<b>Yurtdışı Benzer Şirketler Gelen Nihai Piyasa Değeri</b>	<b>3.021</b>

*Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş Fiyat Tespit Raporu*

### Değerleme Sonucu

Şirket değerlemesinde İNA ve piyasa çarpanlarına %50’şer ağırlık verilmiştir. Elde edilen değerden %15,3 halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için halka arz iskontosu sonrası 2.002 mn TL piyasa değeri ve pay başı 9,10 TL değer tespit edilmiştir.

Değerleme Özeti ( MN TL)	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Piyasa Değeri
İndirgenmiş Nakit Akımı Yöntemi	%50	2.000
BİST Benzer Şirketler	%25	2.433
Yurtdışı Benzer Şirket Çarpanları	%25	3.021
<b>Halka Arz Piyasa Değeri</b>	<b>%100</b>	<b>2.364</b>
<b>Halka Arz İskontosu</b>		<b>-15,3%</b>
<b>Ağırlıklandırılmış Piyasa Değeri</b>		<b>2.002</b>

*Kaynak: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş Fiyat Tespit Raporu*

### C- KULLANILAN YÖNTEMLERE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELERİMİZ

- ✓ Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi A.Ş’ nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- ✓ Şirketin değerinin hesaplanmasında 50% oranında İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ve %50 oranında Piyasa Çarpan Analizinin kullanılmasını makul buluyoruz.
- ✓ Çarpan Analizinde değerlemeye dahil edilen şirketlerde EV\EBITDA ve F/K çarpanlarında 30x’den büyük ve 5x’den küçük şirketlerin uç değer sayılarak örnekleme dahil edilmemesini makul karşıyoruz.

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Halka Arz “Fiyat Tespit Raporu” DEĞERLENDİRME RAPORU  
PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ  
SAN VE TİC. A.Ş

---

- ✓ Şirket için benzer şirketlerin kaldıraçsız betalarına ve Şirket’in kaldıraç oranına göre hesaplama yapılarak 0.57 beta tespit edilmesine rağmen muhafazakar olmak adına betanın 1 alınmasını makul karşıyoruz.

**Sonuç olarak hesaplanan şirket değeri üzerinden %15,30 halka arz iskontosu uygulanarak bulunan pay başına 9.10 TL halka arz fiyatının, yukarıdaki tespitlerimiz çerçevesinde makul olduğu görüşünderiz.**

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

### GENEL MÜDÜRLÜK

Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity A Blok Kat: 17 1.Levent/İST.

Tel:+90 212 344 09 00 Faks: +90 212 344 09 13

[www.metroyatirim.com.tr](http://www.metroyatirim.com.tr)

Görüş ve önerileriniz için iletişim elektronik posta adresimiz: [info@metroyatirim.com.tr](mailto:info@metroyatirim.com.tr)