Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş **07/03/2023**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

1. HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	9,80 TL
Halka Arz Şekli	Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Oransal Dağıtım Yöntemi
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	1.016.031.947 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	1.016.031.947 TL
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	340.370.703 TL
Sermaye Artırımı	-
Ortak Satışı	340.370.703 TL
Halka Arz Büyüklüğü	3.335.632.889 TL
Halka Açıklık oranı	%33,50
Ek Satış	-
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	%20
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	%20
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara	%50
Akfen Grubu Çalışanlarına	%10
Talep Toplama Tarihleri	8-9-10 Mart 2023
BIST İşlem Kodu	AKFYE.E
Halka Arza İlişkin Taahhütler	**Ortaklar tarafından verilen taahhütler:** Şirket tarafından 1 yıl bedelli ve bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı, Şirket ortakları tarafından ise 1 yıl boyunca pay satışı yapılmayacağı taahhüt edilmiştir

2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

Halka arz ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup Şirket'e doğrudan nakit girişi olmayacaktır. Halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. Halka arz ile Şirket değerinin belirlenmesi, bilinirlik ve tanınırlığın artması, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in, gelecekteki büyümesini finanse etmek için sermaye piyasası araçları ihracıyla banka dışı finansman imkanlarının daha etkin kullanılmasına zemin hazırlanması ile Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket elektrik üretim tesisi kurulması, her türlü kaynaktan enerji üretilmesi kurulan veya devralınan tesislerin işletmeye alınması, işletilmesi, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitesinin müşterilere satışı ve dilediği yerden elektrik enerjisi alımı ile iştigal eden EPDK mevzuatı çerçevesinde lisanslı ve lisanssız santralleri işleten özel amaçlı şirketler niteliğindeki bağlı şirketleri olan Üretim Şirketleri vasıtasıyla bir enerji altyapı platformu niteliğindeki yenilenebilir enerji üretim portföyünü yönetmektedir.

30 Eylül 2022 itibarıyla Şirket'in üretim şirketleri tarafından işletilen santrallerinin toplam kurulu gücü 706 megavat iken Çiçekli hidroelektrik santralinde yaşanan sel felaketinin de etkisiyle Şirket'in Kurtal paylarını devretmesi ile 699-700 MW aralığına gerilemiş olup, kurulu gücün %32,7'sine denk gelen 228,75 megavatlık kısmını hidroelektrik santraller %17,3'üne denk gelen 121,41 megavatlık kısmını güneş enerjisi santralleri ve %49,9 denk gelen 348,9 megavatlık kısmını ise Rüzgar enerji santralleri oluşturmaktadır.

Şirket'in portföyünde üretim şirketleri tarafından işletilen 12 adet lisanslı hidroelektrik santrali, 8 adet lisanslı ve 27 adet lisanssız olmak üzere toplam 35 adet güneş enerjisi santrali ve 6 adet rüzgar enerjisi santrali bulunmaktadır. Şirket'in portföyünde bulunan toplam 53 adet elektrik enerjisi üretim santralleri Marmara, Karadeniz, Ege, Akdeniz, Doğu Anadolu ve İç Anadolu bölgelerinde yer almaktadır

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	**Pay tutan ve adedi**	**Oran (%)**	**Pay tutan ve adedi**	**Oran (%)**
Akfen Holding A.Ş.	1.016.031.947	100,0	675.661.244	66,5
Halka Açık Kısım	-	-	340.370.703	33,5
Toplam	**1.016.031.947**	**100,**	**1.016.031.947**	**100,0**

4. DEĞERLEME ÖZETİ

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, Şirket'in pay başına değerinin belirlenmesinde Çarpan Analizi (Pazar Yaklaşımı) ve İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (Gelir Yakalışımı) yöntemine yer verilmiştir. İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup, 14.930.075.366 TL (14,69 TL/pay) özsermaye değerine ulaşılmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 1.016.031.947 TL olan Şirketin %33,31 halka iskontosu sonrası arz pay başına değeri 9,80 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme çalışmasında indirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi ve Piyasa Çarpan Analizi %50-%50 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. FD/FAVÖK çarpanı kullanılırken yurtiçi şirketlerin ve yurtdışı şirket çarpanları eşit ağırlıklandırılmış ve 16.291.951.359 TL özsermaye değeri hesaplanmıştır. İndirgenmiş nakit analizine göre özsermaye değeri 13.568.199.374 TL olarak hesaplanmıştır.

Piyasa Değeri ve Halka Arz Birim Pay Değeri			
Değerleme Özeti	**Ağırlık**	**Şirket Değeri (Milyon TL)**	**Ağırlıklı Değer TL**
İNA	%50	13.568.199.374	6.784.099.687
Çarpan Analizi	%50	16.291.951.359	8.145.975.679
Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri			**14.930.075.366**
Pay adedi			1.016.031.947
Pay başına fiyat			14,69
Halka Arz İskontosu (%)			%33,31
Halka Arz Pay Başına Değer			**9,80**

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4.1. Çarpan Analizi Yöntemi

Şirket'in özkaynak değeri FD/FAVÖK, çarpanı analizi sonucu hesaplanmıştır. Benzer şirketlerin çarpanları yabancı şirketler için 23.01.2023 kapanış itibarıyla alınmıştır.

Çarpanlar	Ortalama	Özkaynak Değeri (mn ABD $)	Özkaynak Değer (mn TL)
YURTİÇİ BENZER ŞİRKETLER (%50)			
FD/FAVÖK	9,85	785,8	14.760,9
YURTDIŞI BENZER ŞİRKETLER (%50)			
FD/FAVÖK	11,24	948,8	17.823,2
Çarpanlar ile değerleme (TL)			16.291,9

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4.2. İndirgenmiş Nakit Analizi

İndirgenmiş nakit akımlarında projeksiyonlar 2022 - 2070 yılları için ve Amerikan doları bazında yapılmıştır. Risk primi olarak %5,5, risksiz getiri oranı projeksiyon döneminde %9,24 seviyesinde alınmıştır. Borçlanma maliyeti risksiz getiri olan %9,24'e %1 prim eklenmesi ile %10,24 olarak alınmıştır. Buna göre indirgenmiş nakit akımlarında firma değeri 1.087.479.380 Amerikan doları olarak hesaplanmış, bu tutardan 365.167.282 Amerikan doları tutarındaki net borç düşüldükten sonra indirgenmiş nakit akımları sonucunda 722.312.098 Amerikan doları tutarında öz sermaye değerine ulaşılmıştır. Şirket'in "İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi'ne göre yapılan değerlemesinde kullanılan temel varsayımlar aşağıda sıralanmıştır:

- İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi kapsamında Şirket'in santrallerinın lisans süreleri de göz önüne alınarak 2070 yılına kadar nakit akışlarının projeksiyonu yapılmıştır.Şirket'in mali tablolan SPK Finansal Raporlanın Standartlarına göre TL cinsinden sunulsa da şirket'in İNA değerlemesinde kullanılan değerleme para birimi USD'dir. Bunun ana sebebi özellikle Şirket'in satışlarının çoğunluğunun USD para birimine endeksli olmasıdır.
- Değerleme çalışmasında, Şirket'in mevcut yapısı ve potansiyeli, sektörel beklentiler ve makroekononiik tahminler dikkate alınmıştır. Genel olarak:
- Şirket yönetimi ve kilit personel kadrosunda faaliyetlere etki edebilecek bir değişiklik yaşanmayacağı, karşılaşılacak olası risklerin Şirket'in sürdürülebilirliğini etkilemeyeceği varsayılmıştır. Projeksiyonlar santrallerin lisans sürelerini kapsaması adına 2070 yılına kadar yapılmıştır. Bu sebeple nihai değer hesaplaması yapılmamıştır.
- İNA yöntemi uygulanırken Şirkeı'in nakit akımlarının yıl ortalarında oluştuğu varsayılmıştır.
- Şirket'in bağlı ortaklıklarından Me-Se Enerji Elektrik Üretim Sanayi ve Tic. A.Ş.'deki payı %80 ve Solentegre Enerji Yatırımları Tic. A.Ş.'deki payı %90'dır. Kontrol gücü olmayan paylara ait

olan serbest nakit akımları (Me-Se Enerji için %20 ve Solentengre Enerji için %10'luk kısım) ana ortaklığa ait serbest nakit akımlarına ulaşılırken çıkartılmıştır.

- Şirket'in denetimden geçmiş finansal tablolarında da belirtildiği gibi 30.09.2022 tarihi itibarıyla ileriki dönemlerde kurumlar vergisinden indirebileceği geçmiş yıl zararları bulunmaktadır. Bu tutarlar projeksiyon dönemi süresince dikkate alınmıştır.
- 2030 yılında FVÖK marjının %51 'dcn %59'a çıkmasının temel sebebi Şirkeı'in rüzgar enerjisi santrallerinden Derbent, lsıder, Kovancı ve Korda'nın YEKDEM sürelerinin 2029 yılının sonunda bitmesi ve 2030 yılı tahmini elektrik fiyatı olan 111 $/Mwh'nin bu santrallerin YEKDEM fiyatı olan 73 $/Mwh'den oldukça yüksek olmasıdır. 2034 yılında FVÖK marjının %69'dan %77'ye çıkmasının ise temel sebebi bu yıldan sonra Şirket'in 30.09.2022 yılı itibarıyla sahip olduğu maddi ve maddi olmayan duran varlıklann net defter değerinin sıfır olması ve bundan sonraki yıllarda bu varlıklar ile ilgili amortisman giderinin oluşmayışıdır. Son olarak 2040 yılında FVÖK marjının %77'den %82'e çıkmasının ana sebebi Şirket'in yapmış olduğu RES katkı payı giderlerinin bu yıl bitmesidir.

İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile Akfen Yenilenebilir Enerji için bulunan 687.762.321 ABD $ özkaynak değerine %5 “Değerleme Tarihi itibarıyla Değerleme Faktörü” eklenerek 722.312.098 ABD $ tuttarında Değerleme Tarihi Özsermaye Değeri hesaplanmıştır.

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.'nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket'e, sektöre ve Şirket'in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde iki temel olarak Pazar yaklaşımı - Piyasa Çarpanları Analizi ("Çarpan Analizi") ve Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi ("İNA") kullanılmış ve İndirgenmiş Nakit Akımı Analizine (İNA) ve Piyasa Çarpanları Analizine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- İD/FAVÖK (FD/FAVÖK) çarpanı şirketlerin operasyonel kar performanslarına dayandığı ve pazar katılımcılan (Borsa"da işlem gören şirket yatınmcıları) tarafından en fazla kullanılan değerleme çarpanlarından birisi olduğu dikkate değer bulunmuştur. Ayrıca, benzer şirketlerin faaliyet gösterdiği ülkeler ve bu ülkelerdeki vergilendirme esasları farklılıklar göstermektedir. Ayrıca farklı ülkelerdeki farklı şirketler farklı fonlama alternatifleri üzerinden ciddi değişkenlik gösteren finansman koşulları altında operasyonlarına devam etmektedir. Şirketlerin net karları ve dolayısıyla özkaynakları üzerinde doğrudan etkisi olan bu durum. benzer şirketlerin F/K ve PD/DD çarpanları üzerinden karşılaştırılmasını güçleştirmektedir. Bu sebeple F/K ve PD/DD çarpanları değerlemede tercih edilmemiştir.
- Yurtiçi çarpan analizinde, 23/01/2023 tarihli veriler ve çarpanlar kullanılmış, Şirket için Piyasa Çarpanları analizinde Yurtiçi ve Yurtdışı benzer şirket ortalamaları ile hesaplanan değerlere eşit ağırlık verilerek 867.312.843 ABD $ özsermaye değeri hesaplanmıştır.
    - Yurtiçi benzer şirketler ortalamasına göre 785.805.553 ABD $,
    - Yurtdışı benzer şirketler ortalamasına göre 948.820.132 ABD $,

- Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Çarpan Analizi ve İNA ile Şirket'in nihai piyasa değeri 14.930.075.366 TL (794.812.470 ABD Doları) olarak bulunmuştur. Hisse başına fiyat ise (23/01/2023 TCMB ABD Doları Alış Kuru olan 18,7844 TL üzerinden) 14,69 TL (0,78 ABD Doları) olarak hesaplanmıştır.
- Şirket'in piyasa değerine uygulanan %33,31 halka arz iskontosu sonrası halka arz birim pay değeri 9,80 TL olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. Özet Bilançolar (1000 TL)

Bilanço	31.12.19	31.12.20	31.12.21	30.09.22
Dönen Varlıklar	**406.116**	**664.306**	**1.057.746**	**2.208.152**
Nakit ve nakit benzerleri	288.874	524.196	797.952	1.719.152
Ticari alacaklar	51.074	100.914	206.696	455.476
Diğer alacaklar	2.197	2.564	5.546	17.385
Peşin ödenmiş giderler	26.938	21.498	36.185	11.620
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	1.426	2.278	4.513	1.571
Stoklar	1.063	891	831	-
Diğer dönen varlıklar	34.544	11.965	6.023	2.948
Duran Varlıklar	**3.557.524**	**7.765.796**	**13.510.237**	**16.458.795**
Ticari alacaklar	3.648	3.616	2.183	2.358
Diğer alacaklar	5.032	6.831	8.339	14.426
Finansal yatırımlar	100	100	100	100
Peşin ödenmiş giderler	108.482	82.629	75.463	86.385
Türev finansal araçlar	-	-	-	88.032
Maddi duran varlıklar	2.754.578	6.868.899	12.787.899	15.651.700
Maddi olmayan duran varlıklar	460.049	494.388	483.294	475.014
Kullanım hakkı varlıkları	53.890	69.854	70.889	70.889
Ertelenmiş vergi varlığı	118.421	201.073	37.968	15.147
Diğer duran varlıklar	53.324	38.406	44.102	54.744
Toplam Varlıklar	**3.963.640**	**8.430.102**	**14.567.983**	**18.666.947**
Kısa vadeli yükümlülükler	**771.423**	**837.131**	**1.734.409**	**2.761.180**
Kısa vadeli borçlanmalar	401.784	605.610	1.048.276	1.804.263
Ticari borçlar	286.367	127.375	178.684	413.829
Diğer borçlar	473	7.790	344.553	257.332
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.137	657	862	1.652
Cari dönem vergisi ile ilgili yükümlülükler	2730	-	-	2247
Kısa vadeli karşılıklar	52.310	61.952	22.281	14.828
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	26.622	33.747	139.753	267.029
Uzun vadeli yükümlülükler	**2.880.569**	**4.832.379**	**7.337.487**	**8.811.303**
Uzun vadeli borçlanmalar	2.373.338	3.462.045	5.222.302	6.457.350
Türev finansal araçlar	163.172	290.396	324.510	-
Diğer borçlar	199.581	233.744	146	208
Uzun vadeli karşılıklar	94.973	35.915	21.371	18.331
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	49.505	810.279	1.769.158	2.335.414
Özkaynaklar	**311.648**	**2.760.592**	**5.496.087**	**7.094.464**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**313.037**	**2.764.418**	**5.474.413**	**7.072.368**
Ödenmiş sermaye	959.410	1.016.032	1.016.032	1.016.032
Paylara ilişkin primler	447.478	543.211	543.211	543.211
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	23.451	23.451	23.451	23.451
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	-935	2.871.293	7.779.662	10.152.324
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	-	-271.593	-2.953.688	-5.131.551
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20.995	20.995	21.041	21.119
Geçmiş yıllar zararları	-887.831	-1.137.362	-1.363.366	-798.519
Net dönem karı	-249.531	-301.609	408.070	1.246.301
Kontrol gücü olmayan paylar	**-1.389**	**-3.826**	**21.674**	**22.096**
Toplam kaynaklar	**3.963.640**	**8.430.102**	**14.567.983**	**18.666.947**

EK 2: Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. Gelir Tablosu (1000 TL)

Gelir Tablosu	2019/12	2020/12	2021/12	2021/09	2022/09
Faaliyetler kar veya zarar kısmı					
Hasılat	502.228	1.023.255	1.291.036	916.324	1.922.754
Satışların maliyeti (-)	-232.518	-418.757	-606.615	-423.373	-716.666
Brüt kar	**269.710**	**604.498**	**684.421**	**492.951**	**1.206.088**
Genel yönetim giderleri (-)	-32.033	-25.302	-33.110	-22.190	-44.812
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.755	26.689	54.718	26.340	51.761
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-17.300	-80.994	-11.658	-6.513	-17.338
Esas faaliyet karı	**230.132**	**524.891**	**694.371**	**490.588**	**1.195.699**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.272	707	25475	316	4.342
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-1.523	-64.081	-91.143	-91.143	-
Finansman geliri/ gideri öncesi faaliyet karı	**229.881**	**461.517**	**628.703**	**399.761**	**1.200.041**
Finansman gelirleri	4.971	3.809	157.093	61.260	688.951
Finansman giderleri (-)	-534.116	-837.915	-513.213	-290.207	-681.089
Vergi öncesi kar	**-299.264**	**-372.589**	**272.583**	**170.814**	**1.207.903**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri	47.574	68.543	132.162	63.898	41.888
Dönem vergi gideri	-13.546	-194	-1472	-1.474	-3.920
Ertelenmiş vergi geliri	61.120	68.737	133.634	65.372	45.808
Net dönem karı	**-251.690**	**-304.046**	**404.745**	**234.712**	**1.249.791**
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları	-249.531	-301.609	408.070	236.493	1.246.301
Kontrol gücü olmayan paylar	-2.159	-2.437	-3.325	-1.781	3.490
Pay başına kazanç					
Adi pay başına kazanç	-0,27	-0,3	0,4	0,23	1,23
Sulandırılmış pay başına kazanç	-0,27	-0,3	0,4	0,23	1,23
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	**-254**	**2.600.636**	**2.330.751**	**-730.160**	**348.586**
Tanımlanmış fayda planları ve yeniden ölçüm kayıpları, vergi sonrası	-254	-912	-1822	-632	-4.283
Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları, vergi sonrası	-	2.873.141	5.022.472	-	2.539.537
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
- Nakit akış riskinden korunma kayıpları, vergi sonrası	-	-271.593	-2.689.899	-729.528	-2.186.668
Toplam kapsamlı gelir	**-251.944**	**2.296.590**	**2.735.496**	**-495.448**	**1.598.377**
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık payları	-249.785	2.299.027	2.738.821	-493.667	1.594.887
Kontrol gücü olmayan paylar	-2.159	-2.437	-3.325	-1.782	3.490

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibariyle mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekil ve surette olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.