

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Enerya Enerji A.Ş. ("Enerya Enerji" ve/veya "Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

| Halka Arz Bilgileri | | | | | |
|---------------------|---|-------------|------------------------------------|-------------------------------|--|
| Halka Arz Özeti | Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL) | 120.000.000 | Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL) | 39.000.000 | |
| | Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL) | 145.000.000 | Halka Açılacak Oran (%) | 26,90% | |
| | Sermaye Arttırımı (TL) | 25.000.000 | Halka Arz Satış Fiyatı (TL) | 88,76 | |
| | Mevcut Pay Satışı (TL) | 14.000.000 | Satış Yöntemi | Sabit fiyat ile talep toplama | |

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

2006 yılında kurulan Enerya Enerji, doğalgaz dağıtım alanında faaliyet göstermek için kurulmuştur. Esas faaliyet konusu doğalgaz toptan ve perakende dağıtımı ve satışı yapmak için kurulmuş veya kurulacak olan bağlı ortaklıklarının sermaye ve yönetimine katılmaktadır.

Bunun yanı sıra Şirket, sahip olduğu bağlı ortaklıklara operasyonel ve danışmanlık hizmetleri vermektedir.

| Şirket'in Doğal Gaz Dağıtım Şirketleri | | | |
|--|--------------------|--|--------------------------|
| Bağlı Ortaklık | Faaliyet Alanı | Kuruluş Yeri ve Faaliyet Gösterdiği İl | Etkin Ortaklık Oranı (%) |
| Enerjya Denizli Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Denizli | 90,00% |
| Enerjya Konya Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Konya | 75,64% |
| Enerjya Ereğli Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Konya | 89,97% |
| Enerjya Antalya Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Antalya | 90,00% |
| Enerjya Kapadokya Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Niğde ve Nevşehir | 63,00% |
| Enerjya Aksaray Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Aksaray | 89,95% |
| Enerjya Karaman Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Karaman | 90,00% |
| Enerjya Erzincan Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Erzincan | 90,00% |
| Enerjya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. | Doğal Gaz Dağıtımı | Aydın | 90,00% |

Kaynak: Şirket

Ortaklık Yapısı

| Ortağın Ünvanı | Grubu | Halka Arz Öncesi | | Halka Arz Sonrası | |
|--|----------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | TL | % | TL | % |
| Ahlatçı Doğal Gaz Dağıtım Enerji ve Yatırım A.Ş. | A | 29.700.000 | 24,75% | 29.700.000 | 20,48% |
| Ahlatçı Doğal Gaz Dağıtım Enerji ve Yatırım A.Ş. | B | 89.939.926 | 74,95% | 75.939.926 | 52,37% |
| Ahlatçı Holding A.Ş. | B | 300.000 | 0,25% | 300.000 | 0,21% |
| Ahlatçı Holding A.Ş. | B | 60.074 | 0,05% | 60.074 | 0,04% |
| Halka Açık Kısım | B | - | - | 39.000.000 | 26,90% |
| Sermaye | | 120.000.000 | 100,0% | 145.000.000 | 100,0% |

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gerekçeleri:

- Şirket'in özkaynaklarının güçlendirilmesi
- İşletme sermayesinin güçlendirilmesi
- Büyüme hedeflerinin devamlılığının sağlanması
- Rekabet gücünün artırılması olarak sayılabilir.

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Halka arz fiyatına göre 2.219.000.000 TL olan brüt halka arz gelirine ilişkin toplam maliyetin 52.357.390 TL olması ve pay başına toplam maliyetin 1,34 TL olması tahmin edilmektedir. Şirket'in halka arzdan sağlayacağı net nakit girişinin 2.180.514.865 TL olması beklenmektedir. Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile ilgili sermaye artırımına tekabül eden tutarın, Şirket'e düşen kısmı için aşağıda fon kullanım alanları verilmiştir.

Şirket'in sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır.

- %75-85'ine karşılık gelen tutarın enerji sektöründeki satın almalar/yeni şirket kurulumları, yine enerji sektöründeki benzer yatırımları ve finansal sektörde faaliyet gösteren şirket satın alınması/yeni şirket kurulumlarında kullanılması
- %5-10'ına karşılık gelen tutarın söz konusu bağlı ortaklıkların yatırım harcamalarının finansman ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılması
- %10-15'ine karşılık gelen tutarın işletme sermayesini güçlendirmek amacıyla kullanılması planlanmaktadır.

3.Özet Finansallar

| (TL) | 2020 | 2021 | 2022 | 1Ç22 | 1Ç23 |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Hasılat | 2.689.962.539 | 3.700.025.016 | 12.105.547.615 | 3.382.738.229 | 6.394.387.524 |
| Brüt Kar | 320.006.552 | 484.708.439 | 789.722.525 | 355.138.658 | 539.931.814 |
| Esas Faaliyet Karı/Zararı | 272.330.063 | 383.272.090 | 725.669.346 | 351.025.059 | 599.183.677 |
| Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı | 273.360.776 | 384.677.113 | 1.387.706.781 | 351.024.915 | 602.533.093 |
| Vergi Öncesi Karı/Zararı | 48.377.026 | -48.643.796 | 171.734.334 | -81.930.138 | 286.204.986 |
| Dönem Karı/Zararı | 40.427.121 | 158.037.129 | 218.320.192 | -61.114.978 | 228.903.549 |

| (TL) | 2020 | 2021 | 2022 | 1Ç23 |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 243.384.771 | 268.970.158 | 1.107.738.813 | 1.692.549.257 |
| Ticari Alacaklar | 441.790.988 | 835.903.327 | 2.522.375.254 | 1.845.276.322 |
| Toplam Dönen Varlıklar | 754.891.178 | 1.632.017.988 | 3.926.062.349 | 3.719.485.463 |
| Maddi Duran Varlıklar | 1.151.759.943 | 1.370.648.672 | 10.668.175.435 | 10.723.249.077 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 226.887.375 | 481.280.229 | 52.220.073 | 59.038.703 |
| Toplam Duran Varlıklar | 1.447.696.268 | 1.923.566.204 | 10.829.174.820 | 10.897.713.961 |
| Aktifler | 2.202.587.446 | 3.555.584.192 | 14.755.237.169 | 14.617.199.424 |
| Ticari Borçlar | 494.497.380 | 886.912.145 | 2.610.887.139 | 1.906.949.854 |
| Diğer Borçlar | 987.586.357 | 1.272.054.260 | 2.504.326.683 | 2.873.927.874 |
| Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.729.249.476 | 2.384.612.195 | 5.795.946.555 | 5.400.906.256 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 398.369.283 | 813.828.260 | 51.509.862 | 47.898.330 |
| Ertelenmiş Gelirler | 557.206.283 | 676.039.065 | 948.619.838 | 988.973.637 |
| Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler | 970.853.558 | 1.509.093.744 | 1.518.639.329 | 1.548.963.311 |
| Özkaynaklar | -497.515.588 | -338.121.747 | 7.440.651.285 | 7.667.329.857 |
| Pasifler | 2.202.587.446 | 3.555.584.192 | 14.755.237.169 | 14.617.199.424 |

4. Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (INA)
- Piyasa Çarpanları Analizi

INA Analizi Sonuçları

| İNA Analizi Sonucu | TL |
|--|-----------------------|
| Projeksiyon Dönemi Firma Değeri (31.03.2023) | 12.259.202.511 |
| Net Borç (31.03.2023 sonu itibarıyla) | -1.231.713.128 |
| Ön Ödemeli Savaş Yükümlülüğü (31.03.2023 itibarıyla) | 0 |
| Özsermaye Değeri (31.03.2023 itibarıyla) | 13.490.915.639 |
| Özsermaye Değeri (30.05.2023 itibarıyla) | 13.980.188.888 |

Kaynak: Vakıf Yatırım

Çarpan Analizi Sonuçları:

| Çarpan Bazlı Değerleme - Sonuç | Özsermaye Değeri (TL) | Ağırlık |
|---|-----------------------|-------------|
| FD/Satış | 29.326.909.413 | 10% |
| FD/FAVÖK | 13.562.299.014 | 30% |
| F/K | 6.734.772.756 | 30% |
| PD/DD | 12.085.166.870 | 30% |
| Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL) | 12.647.362.533 | 100% |

Kaynak: Vakıf Yatırım

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi sırasıyla %50 ve %50 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. Halka arz fiyatı belirlenirken tespit edilen değere **%20,0** halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için pay başı **88,76 TL** değer tespit edilmiştir.

| Enerya - Değerleme Özeti | Özsermaye Değeri (TL) | Ağırlık |
|---|-----------------------|---------|
| İNA Yöntemi | 13.980.188.888 | 50% |
| Çarpan Analizi | 12.647.362.533 | 50% |
| Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL) | 13.313.775.711 | |

| Enerya - Değerleme Sonucu | |
|---|----------------|
| Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL) | 13.313.775.711 |
| Ödenmiş Sermaye (TL) (31.03.2023 itibarıyla) | 120.000.000 |
| Halka Arz Öncesi 1 TL Nominal Değerli Pay Başına Fiyat (TL) | 110,95 |
| Halka Arz İskonto Oranı | 20,0% |
| Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri (TL) | 10.651.020.569 |
| Halka Arz Fiyatı (TL) | 88,76 |

Kaynak: Vakıf Yatırım

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Enerya Enerji hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Enerya Enerji için yapılan değerlendirme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Kullanılan yöntemler içerisinde İndirgenmiş Nakit Akımları ve Çarpan Analizi çıktısına eşit ağırlık verilmesini ihtiyatlı buluyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %20,0 iskonto oranı uygulanarak 88,76 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.