

Dofer Yapı Malzemeleri San. Tic A.Ş.

10/10/2023

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret 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	17,11 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Mevcut Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Borsa Birincil Piyasa'da Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	41.750.000
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	55.750.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	17.000.000
Sermaye Artırımı	14.000.000
Ortak Satışı	3.000.000
Halka Arz Büyüklüğü	290.870.000 TL
Halka Açıklık Oranı	30,49%
Ek Satış	-
Halka Arz Tarihleri	10-11 Ekim 2023
BIST İşlem Kodu	DOFER
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- Makine Alımı ve Fabrika İnşaatı: %45
- Finansal Borçların Ödenmesi: %20
- İşletme Sermayesi: %35

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket çelik hasır ve hazır demir üretimi ve satışı faaliyetlerini yürütmektedir. Dofer Yapı'nın kuruluş esas sözleşmesi 23.01.1985 tarihinde tescil edilmiş olup, Şirket'in Merkez Ofisi Ankara Altındağ Turgut Özal 2 Bulvarı'nda bulunan Dofer Plaza'da olup, üretim faaliyeti, mülkiyeti Şirket'e ait Karabük Organize Sanayi Bölgesi ve Ankara Başkent Organize Sanayi Bölgesi tesislerinde gerçekleştirilmektedir. Pazarlama faaliyetleri ağırlıklı olarak Merkez Ofis aracılığıyla yapılmakla birlikte, üretim tesislerinde de üretim ile pazarlara yönelik satış faaliyetleri sürdürülmektedir.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Mustafa Doğan	A	4.240.000	10,16	4.240.000	7,61
	B	17.887.500	42,84	16.297.500	29,23
Yağmur Doğan	A	1.840.000	4,41	1.840.000	3,3
	B	7.762.000	18,59	7.052.500	12,69
Mert Doğan	A	1.840.000	4,41	1.840.000	3,3
	B	7.762.000	18,59	7.052.500	12,69
Yasemin Doğan	A	80.000	0,19	80.000	0,14
	B	337.500	0,81	307.500	0,55
Halka Açık	B	-	-	17.000.000	30,49
Toplam		41.750.000	100	55.750.000	100

4. DEĞERLEME ÖZETİ

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde 1. Pazar Yaklaşımı:Çarpan Analizi ve 2. Gelir Yaklaşımı: İndirgenmiş Nakit Akımları (INA) Analizi kullanılmıştır.

Şirket'in değerlemesinde İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi'ne %60 ve Piyasa Çarpanları Analizi'ne %40 ağırlık verilmiş olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 952.490.367 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 41.750.000TL olan Şirket' in halka arz pay başına değeri %25 halka arz iskontosu ile 17,11 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık
İNA Yöntemi	493.183.730	%60
Çarpan Analizi		%40
Yurt içi Benzer Şirket Çarpanları Özsermaye Değeri	1.372.719.447	%10
Yurt içi Bist-100 Endeks Çarpanları Özsermaye Değeri	1.168.542.523	%20
Yurt dışı Benzer Şirket Çarpanları Özsermaye Değeri	883.261.869	%10
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)		952.490.367

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	41.7500.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	952.490.367
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	22,81
Halka Arz İskontosu	%25
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	714.367.775
Halka Arz Pay Fiyatı	17,11

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Dofar Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret 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 İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmış olmasını, İndirgenmiş Nakit Akımlarına %60 ve Piyasa Çarpanları Analizine %40 ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 952.490.367 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %25 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 17,11 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	11.884.220	24.873.280	97.153.873	112.436.806
Ticari Alacaklar	56.438.820	60.290.416	33.550.583	55.970.531
Toplam Dönen Varlıklar	146.296.664	168.197.561	384.103.774	616.689.332
Maddi Duran Varlıklar	44.683.964	133.216.558	260.571.574	274.662.405
Ertelenmiş Vergi Varlığı	451.637	520.151	1.246.000	1.669.464
Toplam Duran Varlıklar	47.406.318	142.626.827	261.838.311	282.723.708
Aktifler	193.702.982	310.824.388	645.942.085	899.413.040
Ticari Borçlar	64.754.870	52.860.153	155.201.746	60.686.701
Diğer Borçlar	493.937	4.900	0	0
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	116.984.106	149.608.627	376.362.658	525.844.832
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44.445.008	23.945.520	0	57.178.992
Ertelenmiş Gelirler	11.244.103	23.967.357	75.045.658	245.546.245
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	46.785.757	51.098.896	50.808.796	102.672.125
Özkaynaklar	29.933.119	110.218.865	219.780.658	270.896.083
Pasifler	193.702.982	310.824.388	645.942.085	899.413.040

EK 2: Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş Özet Gelir Tablosu

(TL)	2020	2021	2022	2022/06	2023/06
Hasılat	631.252.130	927.060.984	1.401.517.283	550.875.325	715.533.181
Brüt Kar	21.426.689	15.547.151	85.951.149	57.742.593	51.989.399
Esas Faaliyet Karı/Zararı	17.543.190	31.070.648	70.199.493	55.128.415	48.264.646
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı					
Vergi Öncesi Kar/Zarar	6.485.558	12.258.066	55.133.720	56.203.549	46.507.264
Dönem Karı/Zararı	5.434.441	6.325,803	38.259.969	37.309.867	45.912.661

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. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. 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 şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.