

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, İş Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ. ("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)	795.500.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	136.600.000
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	829.650.000	Halka Açılacak Oran (%)	16,46%
	Sermaye Arttırımı (TL)	34.150.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	30,50
	Mevcut Pay Satışı (TL)	102.450.000	Satış Yöntemi	Sabit fiyat ile talep toplama

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

Koton, merkezi İstanbul'da bulunan ve yurt içi ve yurt dışında yaygın kitlelere erişen önde gelen bir moda şirkettir ve 35 yıllık geçmişiyle, dört kıtada Koton markalı ürünleri tasarlayan ve satan bölgesel bir perakende ve hazır giyim şirketine dönüşmüştür. Şirket başarısı, 70 ülkeyi kapsayan çok kanallı bir satış ağı üzerinden, uygun fiyatla, kaliteli, stil sahibi ve her yaş ve cinsiyeti kapsayacak şekilde geniş bir ürün yelpazesi sunmak üzerine inşa edilmiştir.

Koton, Türkiye'deki perakende satış alanını 2012 yılında yaklaşık 117 bin metrekareden 2023 yılında yaklaşık 225 bin metrekareye artırırken, yurt dışındaki perakende alanını aynı dönemde yaklaşık 47 bin metrekareden yaklaşık 166 bin metrekareye artırmıştır.

Hem doğrudan hem de Franchise olarak işletilen mağazaları dahil olmak üzere monobrand mağazaları, e-ticaret, çevrimiçi (online) pazaryerleri ve toptan satış ile çok kanallı yürüttüğü operasyonları sayesinde Koton 2023'te 300 milyondan fazla ziyaretçiye ulaşmış ve 60 milyon adedin üzerinde ürün satmıştır.

Konsolide Satışlar

milyon TL	31 Aralık'ta sona eren yıl mali yıl					
	2023		2022		2021	
	mn TL	(%)	mn TL	(%)	mn TL	(%)
Kadın	8.597	50	7.528	47	6.617	46
Erkek	4.299	25	4.485	28	4.171	29
Çocuk	2.751	16	2.723	18	2.301	16
Aksesuar	1.547	9	1.281	8	1.295	9
Toplam	17.194	100	16.017	100	14.384	100

Kaynak: Şirket

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Yılmaz Yılmaz	A	99.437.500	12,50%	99.437.500	11,99%
	B	99.437.500	12,50%	95.387.500	11,50%
Şükriye Gülden Yılmaz	A	99.437.500	12,50%	99.437.500	11,99%
	B	99.437.500	12,50%	95.387.500	11,50%
Nemo Apparel B.V.	B	397.750.000	50,00%	303.400.000	36,57%
Halka Açık Kısım	B	-	-	136.600.000	16,46%
Sermaye		795.500.000	100,0%	829.650.000	100,0%

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gerekçeleri:

- Şirket'in sermaye artırımını ile rekabet gücünün artırılması ve büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesi,
- Şirket'in bilinirlik ve tanınırlığının daha da pekiştirilmesi için kurumsal kimliğin ve yapısının güçlendirilmesi adına da kaynak elde etmeyi amaçlamaktadır.

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Halka arz fiyatına göre 3.124.725.000 TL olan brüt halka arz gelirin toplam maliyetin 269.405.769 TL olması ve pay başına toplam maliyetin 1,97 TL olması tahmin edilmektedir. Şirket'in halka arzdan sağlayacağı net nakit girişinin 948.299.201 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 artırımını 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.

- %30-40'ünün yurt içi ve yurt dışı mağaza açılışları ve yenilemeleri, depo otomasyon yatırımları ile bilgi teknolojileri yatırımları
- %60-70'ünün net işletme sermayesi ihtiyacının finanse edilmesi kapsamında kullanılması planlanmaktadır.

3.Özet Finansallar

(TL)	2021	2022	2023
Hasılat	14.383.701.922	16.017.173.874	17.193.804.801
Brüt Kar	6.230.677.722	8.412.613.196	8.947.658.823
Esas Faaliyet Karı	798.767.665	1.418.745.078	1.586.802.801
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	776.362.543	1.395.411.989	1.579.991.031
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	630.218.985	2.172.796.137	2.239.854.570
Dönem Karı/Zararı	807.999.565	1.747.837.821	1.804.574.796

(TL)	2021	2022	2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	678.476.632	871.812.936	359.081.065
Ticari Alacaklar	606.855.041	816.971.206	1.146.324.902
Toplam Dönen Varlıklar	5.887.465.694	7.435.824.000	7.340.366.470
Maddi Duran Varlıklar	1.937.132.204	1.535.863.527	1.423.477.852
Kullanım Hakkı Varlıkları	4.346.028.294	3.148.416.211	2.786.828.367
Toplam Duran Varlıklar	7.099.518.153	5.504.314.875	4.947.468.773
Aktifler	12.986.983.847	12.940.138.875	12.287.835.243
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.197.404.799	930.303.415	1.091.519.875
Ticari Borçlar	3.225.674.944	4.206.852.656	3.334.568.685
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	6.892.557.404	7.940.414.706	6.234.067.050
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.436.795.853	52.878.498	107.889.096
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	2.383.743.254	1.524.441.936	1.370.160.419
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.907.409.156	1.979.735.036	2.018.316.452
Ana Ortak. Özkaynaklar	2.187.017.287	3.019.989.133	4.035.451.741
Pasifler	12.986.983.847	12.940.138.875	12.287.835.243

4.Değerleme

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

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

INA Analizi Sonuçları

INA Hesabı	
SNA Toplamı (31.12.2023 itibarıyla)	13.958
Uç Değer Büyüme Oranı	1,00%
Uç Değer'in Bugünkü Değeri	21.721
Firma Değeri	35.680
Net Borç	1.146
Özkaynak Değeri (31.12.2023 itibarıyla)	34.534

Kaynak: Şirket ve İş Yatırım

Çarpan Analizi Sonuçları:

Piyasa Çarpanları Özeti		
(mn TL)	Ağırlık	Değer
Yabancı FD/FAVÖK ve F/K Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri	50,00%	35.391,8
Yerli FD/FAVÖK ve F/K Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri	50,00%	28.322,3
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri	100,0%	31.857,1

Kaynak: İş 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 **%30,0** halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için pay başı **30,50 TL** değer tespit edilmiştir.

Piyasa Çarpanları Özeti		
(mn TL)	Ağırlık	Özkaynak Değeri
Piyasa Çarpanları Analizi	50,00%	31.857.064.572
İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi	50,00%	37.480.234.581
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri	100,0%	34.668.649.576

Kaynak: İş Yatırım

Halka Arz Fiyatı Hesabı	Değer (TL)
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri	34.668.649.576
Nominal Sermate Tutarı	795.500.000
Halka Arz İskontosu Öncesi Pay Değeri	43,58
Halka Arz İskontosu	30%
Halka Arz Fiyatı	30,50

Kaynak: Şirket ve İş Yatırım

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Koton Mağazacılık hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Koton Mağazacılık 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 %30,0 iskonto oranı uygulanarak 30,50 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.