



## FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

---

### KOÇ METALURJİ A.Ş.

## FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

### BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 173,  
1. Levent Plaza B Blok Kat: 5 Şişli/İstanbul Tel: (0212) 410 05 00

08 MAYIS 2024

## FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

### 1. Raporun Amacı

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/06/2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Seri: VII 128.1 numaralı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Raporda yer verilen tüm bilgi ve sayısal değerler, KAP'ta açıklanan Koç Metalurji A.Ş. ("Şirket" ve/veya "Koç Metalurji") Halka Arz İzahnamesi ve eklerinden ve 16.04.2024 tarihli A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("A1 Capital") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'ndan elde edilmiştir. Bu rapor, Koç Metalurji halka arzına ilişkin olarak, yatırımcıların halka arza katılması ya da katılmaması yönünde bir öneri ya da teklif değildir. Bu rapor, Kurum'un yalnızca A1 Capital tarafından hazırlanmış olan Fiyat Tespit Raporu hakkındaki görüşü olup, yatırım kararlarının yayımlanan izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Bulls Yatırım") hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

### 2. Şirket Hakkında Özet Bilgi

Koç Metalurji, 18 Kasım 1993 tarihinde, "Koç Demir Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş." ticaret unvanıyla, Payas Dörtüyl/Hatay Organize Sanayi Sitesi'nde kurulmuştur. Şirket'in ticaret unvanı, 03.06.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescil edilen esas sözleşme değişikliği ile bugünkü unvanı olan "Koç Metalurji A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket'in kurucu ortakları Mahmut Nedim KOÇ, Ahmet KOÇ, Mehmet KOÇ, Salih KOÇ ve Adil KOÇ'tur.

Şirket, ana faaliyet konusu olan metal kütük, nervürlü betonarme demiri ve inşaat demiri üretimine ilaveten, 4 Kasım 2011 tarihinde, Şirket ile "T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü" arasında inşaat sözleşmesi (kat karşılığı) imzalanmıştır. Şirket'in Payas/Hatay ve Toprakkale/Osmaniye'de üretim tesisleri bulunmaktadır. Şirket'in başlıca faaliyet konuları;

- Haddehane, çelikhane, izabe ocakları, dökümhane, imalathane, demir çekme haddeleme, konstrüksiyon tesisleri kurmak, işletmek, kiraya vermek, satın almak, bu endüstri kollarının yan sanayi tesislerini kurmak ve işletmek,
- Kurulacak bu imalathane tesislerinde her nevi yuvarlak, yassı mamul, levha, rulo, sac, her türlü inşaat demiri, alaşımlı ve alaşımsız çelikten her türlü demir çelik, paslanmaz teller, çubuklar, lama ve profil demirler üretmek, imal etmek ve bu metallerin hurdaları, yurt içinde ve dışında pazarlamasını ve ticaretini yapmak,
- Bunların dışında demir-çelik ve paslanmaz çelik sektörüyle ilgili her türlü maden (altın hariç) sanayi hammaddesi ile yarı mamul maddeyi, mamul ve bu metallerin hurdaları ile diğer metallerin ürünleri olan bakır, pirinç, alüminyum, çinko, kurşun gibi metallerin mamullerini ve hammaddelerinin alım-satımını ithalat ve ihracatını yapmaktır.

Şirket İstanbul Sanayi Odası'nın hazırlamış olduğu ISO-500 listesinde 2021 yılında 70'inci, 2022 yılında ise 192'inci sırada yer almıştır. Ayrıca, Şirket, Karaağaç/İskenderun'da 17 apartman ve 647 daireden oluşan "Koç Green Park" inşaatını tamamlamış ve 336 daireyi "T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne" 29 Aralık 2017 tarihinde teslim etmiştir.

## FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

### 3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler

Halka arz edilecek paylar; 105.000.000 TL sermaye artırım ve 20.000.000 TL ortak satışı olarak planlanmıştır. Halka arz fiyatı 20,50 TL olarak belirlenirken, halka arz büyüklüğü 2.562.500.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Şirket'in halka arz sonrası piyasa değeri ise 9.327.500.000 TL olacaktır. Talep toplama işlemi 9 – 10 Mayıs 2024 tarihleri arasında "Borsa Dışında Satış - Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Şirket, Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görecektir.

HALKA ARZ BİLGİLERİ	
Şirket	Koç Metalurji A.Ş.
Borsa Kodu	KOCMT
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	350.000.000 TL
Halka arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	455.000.000 TL
Halka Arz Miktarı ve Türü	<b>Sermaye Artışı</b> : 105.000.000 TL nominal
	<b>Ortak Satışı</b> : 20.000.000 TL nominal
	<b>Toplam</b> : 125.000.000 TL nominal
Halka Arz Büyüklüğü	2.562.500.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%27.47
Halka Arz Fiyatı	20,50 TL
Halka Arz Tarihleri	9 - 10 Mayıs 2024
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Borsa Dışında Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış
Borsada İşlem Göreceği Pazar	Yıldız Pazar
Tahsisatlar	<b>Yurt İçi Bireysel Yatırımcı</b> : 87.500.000 TL nominal (%70)
	<b>Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı</b> : 37.500.000 TL nominal (%30)
Taahhütler	<b>Şirket</b> : 1 yıl boyunca satmama, bedelli ve bedelsiz sermaye artırım yapmama ve dolaşımdaki pay miktarını artırmama taahhüdü vermiştir.
	<b>Ortaklar</b> : 1 yıl boyunca Borsa'da satmama, dolaşımdaki pay miktarını artırmama, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamama veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeme taahhüdü vermişlerdir.
Fiyat İstikrarı	Planlanmamaktadır
Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı	Şirket'in halka arzdan net 2.091 milyon TL gelir elde etmesi beklenmektedir. Şirket, halka arzdan elde ettiği gelirlerinin %10'u ile mevcut üretim tesislerinin modernizasyonu, %35'i ile yeni haddehane yatırımları, %35'inin yenilenebilir enerji üretim tesisi projesinde ve %20'sinin artan işletme sermayesi ihtiyacının finanse edilmesinde kullanmayı planlamaktadır.
Katılım Finans İlkelerine Uygunluk	Uygundur

**Kaynak:** İzahname. Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

## FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

### 4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Adı Soyadı/Unvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Sermayedeki Payı(TL)	Sermayedeki Payı(%)	Sermayedeki Payı(TL)	Sermayedeki Payı(%)
Adil KOÇ	A	65.000.000	18,57%	65.000.000	14,29%
	B	285.000.000	81,43%	265.000.000	58,24%
Halka Açık	B	-	0,00%	125.000.000	27,47%
<b>TOPLAM</b>		<b>350.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>455.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Kaynak: İzahname

### 5. Halka Arz Gerekçeleri ve Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yeri

Şirket'in halka arzdan net 2.091 milyon TL gelir elde etmesi beklenmektedir. Şirket, halka arzdan elde ettiği gelirlerinin %10'unu mevcut üretim tesislerinin modernizasyonunda, %35'ini yeni haddehane yatırımlarında, %35'ini yenilenebilir enerji üretim tesisi projesinde ve %20'sini artan işletme sermayesi ihtiyacının finanse edilmesinde kullanmayı planlamaktadır.

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Fon Kullanım Oranı (%)
Haddehane Yatırımı	35%
Mevcut Üretim Tesisinin Modernizasyonu	10%
Yenilenebilir Enerji Yatırım Finansmanı	35%
Hammadde Tedariki ve İşletme Sermayesi Finansmanı	20%
<b>TOPLAM</b>	<b>100%</b>

Kaynak: İzahname

### 6. Özet Finansallar

KOÇ METALURJİ ÖZET FİNANSALLAR			
Gelir Tablosu (milyon TL)	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2023
Satışlar	17,993	10,976	10,955
Satışların Maliyeti (-)	-16,549	-10,521	-10,160
<b>Brüt Kar</b>	<b>1,444</b>	<b>455</b>	<b>795</b>
Brüt Kar Marjı	8%	4%	7%
Faaliyet Giderleri (-)	-70	-84	-97
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir-Giderler (Net)	-650	-177	-155
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>724</b>	<b>194</b>	<b>543</b>
Esas Faaliyet Kar Marjı	4%	2%	5%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir-Giderler (Net)	17	435	840
Diğer Gelir-Giderler	2	179	69

Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 173, 1. Levent Plaza B Blok Kat: 5 Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 410 05 00 -0850 266 05 00 Faks: (0212) 410 05 05-0850 266 05 05

Tic Sicil No: 20097-8 Mersis No: 0061 - 0026 -1044 -3175 www.bullsyatirim.com

info@bullsyatirim.com

## FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

Net Finansman Gelir-Giderler (Net)	5	721	-1,648
Vergi Gideri (Geliri)	28	246	276
<b>Net Kar</b>	<b>777</b>	<b>1,776</b>	<b>79</b>
<b>Bilanço (milyon TL)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	1,090	1,183	591
Ticari Alacaklar	10	242	211
Stoklar	816	1,325	1,340
Diğer	959	333	332
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>2,874</b>	<b>3,083</b>	<b>2,474</b>
Maddi Duran Varlıklar	1,307	2,740	2,724
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2	2	2
Diğer	754	1,924	2,075
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>2,063</b>	<b>4,666</b>	<b>4,801</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>4,937</b>	<b>7,749</b>	<b>7,276</b>
KV Finansal Borçlar	342	1,123	808
KV Ticari Borçlar	1,093	1,587	1,108
Diğer	294	61	295
<b>KV Yükümlülükler</b>	<b>1,729</b>	<b>2,771</b>	<b>2,211</b>
UV Finansal Borçlar	0	0	6
Diğer	15	14	16
<b>UV Yükümlülükler</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>22</b>
Ödenmiş Sermaye	350	350	350
Diğer	2,844	4,614	4,693
<b>Özkaynaklar</b>	<b>3,194</b>	<b>4,964</b>	<b>5,043</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>4,937</b>	<b>7,749</b>	<b>7,276</b>

**Kaynak:** İzahname. Fiyat Tespit Raporu

### 7. Değerleme

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

- İndirgenmiş Nakit Akımları (%60)
- Piyasa Çarpanları Analizi (%40)

### 8. Değerleme ve Sonuç

Şirket'in A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 16.04.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda Koç Metalurji paylarının değerlendirilmesinde İNA analizi %60 ve Çarpan Analizleri %40 ağırlıklandırılmış olup, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Portföyü'nün 1.034.886.788 TL olarak değerlendirilmesi sonucunda toplamda 10.337.286.916 TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 350.000.000 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değer 29,54 TL olarak hesaplanmıştır. %30,6 halka arz iskontosu sonrasında ise pay başına değer 20,50 TL olarak hesaplanmıştır.

## FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

Değerleme Sonuçları (mn TL)	Ağırlık	Özkaynak Değeri
İndirgenmiş Nakit Akışı	60%	5.183
Çarpan Analizi	40%	4.120
<b>Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri</b>	<b>100%</b>	<b>9.302</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Portföyü		1.035
<b>Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri</b>		<b>10.337</b>
Pay Adedi		350
Pay Başına Özsermaye Değeri (TL)		29,54
İskonto Oranı		30,6%
<b>Ağırlıklandırılmış Pay Başına Değer (TL)</b>		<b>20,50</b>

HALKA ARZ ÖZETİ	mn TL
Halka Arz Öncesi Özkaynak Değeri	10.337
Halka Arz İskontosu (%)	30,60%
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri	7.174
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	350
Halka Arz Pay Başına Değer	20,50
Sermaye Artırım Oranı (%)	30,00%
Sermaye Artırımı (Pay Adedi)	105
Sermaye Artırımı (TL Tutar)	2.153
Ortak Satışı Oranı (%)	5,71%
Sermaye Artırımı (Pay Adedi)	20
Sermaye Artırımı (TL Tutar)	410
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	125
Halka Arz Büyüklüğü	2.563
Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri	9.328
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	455
Halka Açıklık Oranı (%)	27,47%

### 9. Fiyat Tespit Raporu Hakkındaki Görüşümüz

- Fiyat Tespit Raporu'nda Koç Metalurji hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz.
- Raporla şirket ve sektör hakkında verilen bilgilerin yeterli olduğunu düşünüyoruz.
- Koç Metalurji için yapılan değerlendirme çalışmasında "İndirgenmiş Nakit Akımları" ve "Çarpan Analizi" kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %30,6 iskonto oranı uygulanarak 20,50 TL pay başına fiyat belirlenmesinin makul olduğu görüşündeyiz.



## FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

---

### Uyarı Metni

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.

Bu raporda yer alan bilgiler Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Kurumsal Finansman Bölümü tarafından bilgi verme amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir hisse senedinin alım satımına ilişkin bir teklif içermemektedir. Veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu bilgilerin ticari amaçlı kullanılmasından doğabilecek zararlardan Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. İşbu rapordaki tüm görüş ve tahminler. Söz konusu rapor tarihiyle Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Bölümü'ne ait olup diğer Bulls Grubu şirketlerinin görüş ve tahminlerini temsil etmemektedir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir. Bulls Yatırım ve diğer grup şirketleri bu raporda adı geçen şirketlerin hisselerinde pozisyon sahibi olabilir veya işlem yapabilir. Ayrıca, yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle Bulls Yatırım ve diğer grup şirketlerinin yatırım bankacılığı ve/veya diğer iş ilişkileri içinde olabileceğini veya bu tür iş fırsatları arayışında olabileceğini kabul eder.