

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.

**Halka Arz Fiyat Tespit Raporu
Değerlendirme Raporu**

2 Ekim 2024

ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.

İçindekiler

| | |
|--|---|
| 1. Raporun Amacı | 3 |
| 2. Halka Arz Bilgileri | 4 |
| 2.1 Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler | 4 |
| 3. Şirket Hakkında Özet Bilgi..... | 4 |
| 3.1 Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş. | 4 |
| 3.2 Ortaklık Yapısı | 5 |
| 3.3 Bağlı Ortaklıklar..... | 5 |
| 3.3.1 Mikromobilite Sektörü | 5 |
| 3.3.2 Türkiye’de Mikromobilite Sektörü | 6 |
| 3.5 Gelir Tablosu | 6 |
| 4. Değerleme Hakkında Özet Bilgi | 6 |
| 5. Sonuç – Değerleme Hakkındaki Görüşümüz | 7 |

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.

Fiyat Tespit Raporu Değerlendirme Raporu

1. Raporun Amacı

İşbu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") pay ve pay benzeri menkul kıymetlerin ihracına ilişkin usul ve esasların düzenlendiği 22/06/2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VII, No: 128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesi 2. Fıkrası çerçevesinde ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmış ve yayımlanmıştır. Rapor, Bizim Menkul Değerler A.Ş. (Bizim Menkul) liderliğindeki konsorsiyum aracılığıyla arz edilecek Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş. (Bin Ulaşım) paylarının halka arzı kapsamında Bizim Menkul tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nu yöntem, içerik ve varsayımlar açısından analiz edip değerlendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Fiyat Tespit Raporu'na ilişkin hazırlanan analiz raporunda 5. kısımda bulunan Sonuç (sayfa 7) değerlendirmemizin dışında kalan tüm bilgi ve veriler; izahname ve ekleri, tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Bizim Menkul tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'ndan alınmıştır.

İşbu rapor yalnızca ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.'nin fiyat tespit raporu hakkındaki görüşü ve değerlendirmeleri olup yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri, teklif veya tavsiye niteliği taşımamaktadır. Yatırım kararları, halka arza ilişkin olarak KAP'ta yayınlanan izahnamenin incelenmesi sonucu verilmelidir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.

2. Halka Arz Bilgileri

2.1 Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler

| Halka Arza İlişkin Bilgiler | |
|--------------------------------------|--|
| Aracılık Yöntemi | En İyi Gayret Aracılığı |
| Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye | 100.000.000 TL |
| Halka arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye | 112.000.000 TL |
| Halka Arz Miktarı ve Türü | Sermaye Artırımı : 12.000.000 TL nominal Ortak Satışı : 5.000.000 TL nominal Toplam: 17.000.000 TL nominal |
| Halka Arz Büyüklüğü | 1.561.450.000 TL |
| Halka Açıklık Oranı | %15,18 |
| Halka Arz Fiyatı | 91,85 TL |
| Halka Arz Tarihleri | 3-4 Ekim 2024 |
| Halka Arz Talep Toplama Yöntemi | Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama |
| Borsada İşlem Göreceği Pazar | Yıldız Pazar |
| Tahsisat Grupları | Yok |
| Fiyat İstikrarı | Fiyat İstikrarı Planlanmamaktadır. |
| Satmama Taahhüdü | - 1 yıl ihraççı - 1 yıl ortaklar |
| Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı | - Alternatif Yatırım Fırsatlarının Değerlendirilmesi (%20) - Makina, Taşıt, Cihaz vb. Mal ve Hizmet Alımı (%30) - Ticari Borçlar ve Grup Şirketlerine Olan Borçların Ödenmesi (%30) - İşletme Sermayesi (%20) |

Kaynak: Şirket

3. Şirket Hakkında Özet Bilgi

3.1 Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş., elektrikli skuter ve mikromobilite alanlarında faaliyet göstermek için 2019 yılında kurulmuştur. 1000 Yatırımlar Holding A.Ş.'nin almış olduğu karar uyarınca Şirkete yatırım yapılması hedeflenmiş ve bu vesileyle 2022 yılında şirketin sermayesinin %89'una tekabül eden payları 1000 Yatırımlar Holding A.Ş. ("BINHO") tarafından devralınmıştır. Şirket yurt içinde ve yurt dışında elektrikli skuter ve mikromobilite alanlarında faaliyet göstermektedir.

Şirketin Bulgaristan, Bosna Hersek, Kuzey Makedonya ve Arnavutluk'ta bulunan bağlı ortaklıkları aktif olarak e-skuter kiralama hizmeti vermektedir. Azerbaycan'da, Hırvatistan'da ve K.K.T.C.'de bulunan bağlı ortaklık faaliyetleri ise ülkeler özelinde operasyonel karar neticesinde askıya alınmıştır. Şirket tarafından Avrupa'da faaliyet göstermek için özellikle Balkan ülkelerinin seçilme sebepleri ilgili ülkelerde bu alanda faaliyet gösteren herhangi bir rakibin olmayışıdır.

3.2 Ortaklık Yapısı

Bin Ulaşım'ın ödenmiş sermayesi 100.000.000 TL olup 1000 Yatırımlar Holding A.Ş. 89.000.000 TL sermaye ve %89 ortaklık oranı ile en büyük hissedar konumunda olup 20.000.000 TL nominal bedelli A Grubu payların da sahibidir.

| Ortak | Sermaye (TL) | Ortaklık Oranı |
|---|--------------------|----------------|
| 1000 Yatırımlar Holding A.Ş. | 89.000.000 | %89,0 |
| Viva Edge Telecom Bulgaria Limited | 5.000.000 | %5,0 |
| Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. BinBin GSYF | 4.500.000 | %4,5 |
| Bulls Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 1.000.000 | %1,0 |
| Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Altun Capital GSYF | 500.000 | %0,5 |
| TOPLAM | 100.000.000 | %100 |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3.3 Bağlı Ortaklıklar

Bin Ulaşım 2022-2023 yıllarında yurt dışında 7 adet bağlı ortaklık kurmuştur. Şirket ayrıca, bağlı ortaklıkları vasıtasıyla da mikromobilite sektörü kapsamında çeşitli ülkelerde faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirketin bağlı ortaklarına ilişkin bilgiler kısaca aşağıdaki şekildedir:

| Bağlı Ortaklıklar | Ortaklık Payı (%) |
|--|-------------------|
| BinBin Bulgaria EOOD | 100 |
| BinBin BH d.o.o | 100 |
| BinBin Hrvatska d.o.o | 100 |
| Cyprus BinBin Micromobility Limited* | 95 |
| BinBinSkuter Dooel Skopje | 100 |
| BinBinAzerbaijan Mahdud Masuliyatlı Camiyyati* | 99 |
| BinBin Albania Mobility SHPK | 100 |
| Ekolog Bilgi ve Kartlı Sistem Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. | 50 |

**İlqili Bağlı Ortaklıklar Gayri Faal Konumdadır*

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3.3.1 Mikromobilite Sektörü

Mikromobilite sektörü, hafif ve genellikle elektrikle çalışan araçlar kullanarak kullanışlı, kısa mesafeli mobilite çözümleri sağlamaya odaklanan ve şehir içi ulaşımda hızla büyüyen bir trendi ifade etmektedir. Bu çözümler, yürümek için çok uzun ancak otomobil veya otobüs gibi geleneksel ulaşım türleri için çok kısa mesafeleri kapsayacak şekilde tasarlanmıştır. Sektör, kentsel tıkanıklığı ele almayı, kirliliği azaltmayı ve daha esnek ulaşım seçenekleri sunmayı amaçlamaktadır.

3.3.2 Türkiye’de Mikromobilité Sektörü

Türkiye, bölgedeki en gelişmiş mikromobilité ekosistemlerinden birini temsil etmektedir. Bu nedenle, paylaşımlı ve elektrikli mikromobilité segmenti son zamanlarda çok fazla ilgi çekmektedir. Türkiye’de mikromobilité pazarı, son yıllarda hızlı bir şekilde büyümüştür. Hem yerli girişimler hem de uluslararası oyuncular, Türkiye’nin büyük şehirlerinde faaliyet göstermektedir. Bu sektör, özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi şehirlerde yoğun talep görmektedir. Mikromobilitenin Türkiye’de yaygınlaşması 2019’da başlamış, ancak gerçek büyüme 2020-2023 yılları arasında gözlemlenmiştir. Özellikle pandemi döneminde bireysel ulaşım tercihlerindeki değişiklikler bu sektörü desteklemiştir.

3.5 Gelir Tablosu

| TL | 2021 | 2022 | 2023 | 2023/6 | 2024/6 | SOA |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Hasılat | 242.150.196 | 662.347.555 | 674.269.558 | 304.788.205 | 362.904.115 | 732.385.468 |
| Brüt Kar | 122.509.887 | 326.068.487 | 323.054.992 | 142.852.228 | 161.126.626 | 341.329.390 |
| Brüt Kar Marjı | 50,6% | 49,2% | 47,9% | 46,9% | 44,4% | 46,6% |
| Faaliyet Giderleri | (26.821.411) | (235.349.051) | (242.363.488) | (89.771.445) | (95.954.129) | (248.546.172) |
| Pazarlama Giderleri (-) | (5.177.589) | (29.305.718) | (49.008.599) | (17.011.063) | (2.521.005) | (34.518.541) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (21.643.822) | (206.043.333) | (193.354.889) | (72.760.382) | (93.433.124) | (214.027.631) |
| Faaliyet Karı | 95.688.476 | 90.719.436 | 80.691.504 | 53.080.783 | 65.172.497 | 92.783.218 |
| Faaliyet Kar Marjı | 39,5% | 13,7% | 12,0% | 17,4% | 18,0% | 12,7% |
| Amortisman | 18.095.385 | 101.396.070 | 120.582.837 | 56.656.513 | 66.212.538 | 130.138.862 |
| FAVÖK | 113.783.861 | 192.115.506 | 201.274.341 | 109.737.296 | 131.385.035 | 222.922.080 |
| FAVÖK Marjı | 47,0% | 29,0% | 29,9% | 36,0% | 36,2% | 30,4% |
| Esas Faaliyet Karı/Zararı | 120.599.372 | 97.088.326 | 102.974.419 | 86.289.653 | 56.009.876 | 72.694.642 |
| Esas Faaliyet Kar Marjı | 49,8% | 14,7% | 15,3% | 28,3% | 15,4% | 9,9% |
| FINANSMAN GIDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI | 128.034.442 | 207.892.925 | 125.367.572 | 100.526.190 | 141.869.377 | 166.710.759 |
| Finansman Giderleri (-) | (19.832.261) | (116.371.703) | (29.071.102) | (38.209.386) | (66.709.475) | (57.571.191) |
| VERGİ ÖNCESİ | 63.659.888 | (30.625.071) | 28.188.619 | 26.865.048 | 28.972.029 | 30.295.600 |
| DÖNEM KARI/ZARARI | 27.125.110 | (103.636.574) | 29.682.059 | 656.091 | 4.897.259 | 33.923.227 |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4. Değerleme Hakkında Özet Bilgi

İNA ve çarpan metotlarından hesaplanan değerlere %50’şer ağırlık verilmiş ve halka arz iskontosu öncesi 11.931.468.750 TL değer hesaplanmıştır. %23 halka arz iskontosu sonrasında 9.187.230.937 TL halka arz piyasa değerine ulaşılmıştır. Şirketin projeksiyon öngörülerini için vermiş olduğu beyan kapsamında gelir yaklaşımı ve piyasa yaklaşımında kullanılan varsayımlar neticesinde 1 TL nominal bedelli pay senedi için halka arz talep toplama fiyatı %23 halka arz iskontosu sonrası 91,85 TL hesaplanmıştır.

| Bin Ulaşım Halka Arz Değeri (TL) | | |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Metodoloji | İNA | Çarpan |
| Hesaplanan Değer | 14.864.926.795 | 8.998.010.705 |
| Ağırlık | %50 | %50 |
| Nihai Değer | 11.931.468.750 | |
| Halka Arz İskontosu | %23,0 | |
| Halka Arz Piyasa Değeri | 9.187.230.937 | |
| Sermaye | 100.000.000 | |
| Talep Toplama Fiyatı | 91,85 | |
| Sermaye Artırımı | 12.000.000 | |
| Ortak Satışı | 5.000.000 | |
| Halka Arz Miktarı | 17.000.000 | |
| Halka Arz Büyüklüğü | 1.561.450.000 | |
| Halka Açıklık oranı | %15,18 | |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. Sonuç – Değerleme Hakkındaki Görüşümüz

- Fiyat Tespit Raporu’nda kullanılan finansal bilgilerin ve değerlendirme yöntemlerinin anlaşılır olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket hakkında verilen bilgilerin kapsamlı ve detaylı olduğunu düşünüyoruz.
- Değerleme yöntemi olarak %50’şer ağırlıklarla indirgenmiş nakit akımları ve piyasa çarpanları analizinin kullanılmasını makul buluyoruz.
- Piyasa çarpanları analizinde FD/FAVÖK çarpanının kullanılmasının şirketin faaliyetleri ile uyumlu olduğunu düşünüyoruz. Ancak farklı çarpanlara da yer verilmesinin daha sağlıklı bir sonuca katkı sağlayabileceğini düşünüyoruz.
- Halka arz iskontosunun %23 olarak uygulanmasının makul olduğunu düşünüyoruz.
- Sonuç olarak Fiyat Tespit Raporu’nda halka arz iskontosu sonrasında 91,85 TL olarak bulunan pay değerinin makul olduğu görüşündeyiz.

ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. (“ÜNLÜ & Co”), Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yetkilendirilmiş ve SPK düzenlemelerine tabi bir kurumdur. Bu rapor ÜNLÜ & Co tarafından hazırlanmıştır. Burada yer alan bilgiler ve diğer kaynaklardan temin edilen bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olup ÜNLÜ & Co tarafından denetlenmemiş veya bağımsız olarak doğrulanmamıştır. Bu raporda yer alan bilgilerin eksiksiz olduğu iddiası bulunmadığı gibi bilgilerin her zaman değişikliğe uğrayabileceği göz önüne alınmalıdır.

Bu raporda yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri, yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. SPK Mevzuatı gereğince, yatırım danışmanlığı hizmeti, yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir ve yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Söz konusu görüşler herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olmayıp Yatırımcılar’ın mali durumu ile risk ve getiri tercihlerini de uygun olmayabilir. Bu sebeple, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı alınması, beklentilere uygun sonuçlar doğurmayabilir. Zarara uğramamak için gerekli basiret, dikkat ve özen gösterilmelidir. Bu raporun ticari amaçlı kullanımından dolayı ve burada yer alan görüşlere dayanarak Yatırımcılar’ın ve üçüncü tarafların işlem yapması durumunda uğranılacak maddi ve manevi zararlardan ÜNLÜ & Co ve ÜNLÜ & Co çalışanları sorumlu değildir ve bu konuda ÜNLÜ & Co’dan herhangi bir talepte bulunulamaz. Bu rapor ABD’de dağıtılmak için hazırlanmamıştır.