

ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET 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

10.12.2024

FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

1. Raporun Amacı

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/06/2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VII 128,1 numaralı Pay Tebliği'nin 29, maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Raporda yer verilen tüm bilgi ve sayısal değerler, KAP'ta ilan edilen Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("**Şirket**", "**Çağdaş Cam**") Halka Arz İzahnamesi ve eklerinden ve 27.11.2024 tarihli Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("**Deniz Yatırım**") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'ndan elde edilmiştir. Bu rapor, Çağdaş Cam halka arzına ilişkin olarak, yatırımcıların halka arza katılması ya da katılmaması yönünde bir öneri ya da teklif değildir. Bu rapor, Kurum'un yalnızca Deniz Yatırım 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

Şirket, 27.09.1994 tarih ve 3625 sayılı TTSG uyarınca 20.09.1994 tarihinde Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ünvanı ile tescil edilerek kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi eski para ile 50.000.000 TL' dir. Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 685.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 137.000.000 TL ve her bir payın itibari değeri 1,00 TL'dir.

Cam sektöründe faaliyet gösteren Çağdaş Cam; sertleştirilmiş emniyet camı, enerji camı ve temperli düz cam imalatı ile ilgili tüm ticari ve endüstriyel faaliyetleri yürütmektedir. Şirket ağırlıklı Şişecam olmak üzere, çeşitli tedarikçilerden cam olarak aldığı ürünleri işleyerek ev ve ticari beyaz eşya grubu camlar ile enerji camları üretmektedir. Ayrıca cam ticareti kapsamında Şişecam tarafından üretilen, ithal edilen ve/veya ticareti yapılan ürünler, bayii sıfatıyla gerçekve tüzel kişilere satılmaktadır.

Şirket'in merkezi Aydın Kuyucak'ta olup, bu tesiste ev ve ticari beyaz eşya grubu camları işleme faaliyetleri ile enerji camları, Nazilli OSB Tesisi'nde cam ticareti, dağıtımı ve GES faaliyetleri, Manisa OSB Tesisi'nde enerji camları işleme faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Manisa OSB ve Nazilli OSB Tesisleri Şirket'in şubesi olarak tescil edilmiştir. Şirket aynı zamanda Şişecam'ın yetkili bayisidir.

Kuyucak Tesisi 17 bin m²'si kapalı olmak üzere toplam 20 bin m², Manisa Tesisi 26 bin m²'si kapalı olmak üzere toplam 41 bin m² ve Nazilli Tesisi 7 bin m²'si kapalı olmak üzere toplam 10 bin m² alana kuruludur. Manisa Tesisi'nde 2,6 MWp çatı GES ve Nazilli Tesisi'nde 1,1 MWp çatı GES bulunmaktadır. Ayrıca Manisa OSB 6. kısımda kendisine tahsis edilen 30 bin m² arazi satın alınmış olup, yatırımına 2024 yılı Aralık itibarıyla başlanması öngörülmektedir.

FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler

Halka arz edilecek paylar; 31.000.000 TL sermaye artırım ve 11.000.000 TL ortak satışı olarak planlanmıştır. Halka arz fiyatı 20,00 TL olarak belirlenirken, halka arz büyüklüğü 840.000.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Şirket'in halka arz sonrası piyasa değeri ise 3.360.000.000 TL olacaktır. Şirket paylarının halka arzı 11-12 Aralık 2024 tarihleri arasında "Borsada Satış - Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Şirket, Borsa İstanbul'da Ana Pazar'da işlem görecektir.

HALKA ARZ BİLGİLERİ	
Şirket	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Borsa Kodu	CGCAM
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	137.000.000 TL
Halka arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	168.000.000 TL
Halka Arz Miktarı ve Türü	Sermaye Artışı : 31.000.000 TL nominal
	Ortak Satışı : 11.000.000 TL nominal
	Toplam: 42.000.000 TL nominal
Halka Arz Büyüklüğü	840.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%25,00
Halka Arz Fiyatı	20,00 TL
Halka Arz Tarihleri	11-12 Aralık 2024
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama
Borsada İşlem Göreceği Pazar	Ana Pazar
Tahsisat Grupları	Yoktur.
Satmama Taahhüdü	- 1 Yıl İhraççı - 1 Yıl Ortaklar (*) Taahhütler hakkında detaylı bilgi için SPK tarafından onaylı İzahname'nin 27.3 maddesini inceleyiniz.
Fiyat İstikrarı	Payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün boyunca gerçekleştirilecektir.
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/Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Sermayedeki Payı(TL)	Sermayedeki Payı(%)	Sermayedeki Payı(TL)	Sermayedeki Payı(%)
Ömer Seyfettin Piriç	A	10.960.000	8,00	10.960.000	6,5
	B	43.840.000	32,00	32.840.000	19,5
Serdar Raşit Piriç	A	5.480.000	4,00	5.480.000	3,3
	B	21.920.000	16,00	21.920.000	13,0
Raşit Piriç	A	5.480.000	4,00	5.480.000	3,3
	B	21.920.000	16,00	21.920.000	13,0
Betül Piriç Yıldız	A	5.480.000	4,00	5.480.000	3,3
	B	21.920.000	16,00	21.920.000	13,0
Halka Açık	B	-	-	42.000.000	25,00
Toplam		137.000.000	100,00	168.000.000	100,00

Kaynak: İzahname

5. Halka Arz Gerekçeleri ve Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yeri

Şirket'in halka arzdan net 585.000.000 TL gelir elde etmesi beklenmektedir. Fon kullanım yerinin dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Fon Kullanım Oranı (%)
Bina ve İnşaat Yatırımı	%30-35
Makine ve Ekipman Yatırımı	%12-16
Çatı Üzeri ve Arazi GES Yatırımı	%10-15
Verimlilik Arttırıcı Dijital ve Yalın Üretim Dönüşümü	%1-3
İşletme Sermayesi	%36-42

Kaynak: İzahname

1. Bina ve İnşaat Yatırımı

Manisa OSB 6. Kısım'da yer alan Manisa OSB Tesisi bünyesindeki arazisine, 1 (bir) adet fabrika binası kurulması planlanmaktadır. Bu kapsamda Şirket'in halka arzdan elde edeceği fonun yaklaşık %30 - 35'lik kısmının bu yatırım için harcanması planlanmaktadır.

2. Makine ve Ekipman Yatırımı

Şirket'in, tüm üretim tesisleri için çeşitli için makine ve ekipman yatırımları yapılması planlanmaktadır. Bu kapsamda Şirket'in halka arzdan elde edeceği fonun yaklaşık %12 - 16'lık kısmının bu yatırım için harcanması planlanmaktadır.

3. Çatı Üzeri ve Arazi GES Yatırımı

Şirket, Manisa OSB 6. Kısım'da yapacak olduğu fabrika bina çatısı ve ek olarak arazi üzerine yenilenebilir enerji üretimine katkı sağlamak amacıyla çatı ve arazi üzeri GES kurulmasını

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

planlamaktadır. Şirket halka arzdan elde edeceği fonun yaklaşık %10 - 15'lik kısmının bu yatırım için harcanmasını planlamaktadır. İlgili yatırım sayesinde Şirket, enerji tasarrufu sağlamayı ve maliyetlerini düşürmeyi hedeflemektedir.

4. Verimlilik Arttırıcı Dijital ve Yalın Üretim Dönüşümü

Şirket halka arzdan elde edeceği fonun yaklaşık %1 - 3'lük kısmının; Şirket' in tüm tesislerinin dijital altyapı ve servis sistemlerinin gelişim ve değişimine uyum sağlanması kapsamında dijitalleşme amacıyla harcanması planlanmaktadır.

5. İşletme Sermayesi

Şirket'in genişleyen faaliyetleri ile artan satış hacmine paralel olarak işletme sermayesi için oluşabilecek finansman ihtiyacında faiz riskini düşük seviyede tutmak ve finansal yapısını güçlendirmek amacıyla işletme sermayesi ihtiyacını halka arzdan elde edilecek fonun yaklaşık %36 - 42 oranındaki kısmı ile karşılamayı hedeflemektedir.

6. Özet Finansallar

Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş.					
Özet Gelir Tablosu (milyon TL)	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2023	01.01- 30.09.2023	01.01- 30.09.2024
Satışlar	1.160	2.326	2.180	1.821	1.535
Esas Faaliyet Kârı	287	541	434	274	275
Dönem Kârı	251	562	324	278	154

Kaynak: İzahname, Fiyat Tespit Raporu

Özet Bilanço (milyon TL)	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2023	01.01- 30.09.2024
Dönen Varlıklar	583	920	884	847
Duran Varlıklar	644	1.113	2.293	2.447
Toplam Varlıklar	1.228	2.033	3.177	3.294
Kısa Vadeli Yükümlülükler	314	580	486	431
Uzun Vadeli Yükümlülükler	351	328	429	419
Özkaynaklar	563	1.125	2.262	2.444
Toplam Kaynaklar	1.228	2.033	3.177	3.294

Kaynak: İzahname, Fiyat Tespit Raporu

FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

7. Değerleme

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

- İndirgenmiş Nakit Akımları (%20)
- Piyasa Çarpanları Analizi (%80)
 - FD/FAVÖK (%50)
 - F/K (%50)

Piyasa Çarpanları Analizi

Değerleme çalışması kapsamında piyasa çarpanları analizine konu olan Şirket finansal verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Şirket Finansalları	30.09.2024-Milyon TL
Son 12 Ay FAVÖK	493,9
Net Finansal Borç	99,9
Son 12 Ay Net Kar	200,6

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Şirket Çarpanları	FD/FAVÖK	F/K
Seçilmiş BİST Sınai Endeksi Şirketleri	8,2x	13,2x

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Çarpan Analizi Sonucu- Milyon TL	Ağırlık (%)	Şirket Değeri
FD/FAVÖK	%50,00	3.966*
F/K	%50,00	2.638
Çarpan Analizi Sonucu	%100,00	3.302

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

*Son 12 Ay FAVÖK x FD/FAVÖK Çarpanı-Net Finansal Borç

FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

İndirgenmiş Nakit Akımları

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti

Aşağıdaki tabloda her bir projeksiyon dönemi ve devam eden değer için hesaplanan Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti ve bileşenleri yer almaktadır:

Faktör	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
TÜFE	%43,5	%32,5	%25,0	%20,0	%15,0	%12,0	%11,0
E/ (E+D)	%91,8	%75,0	%75,0	%75,0	%75,0	%75,0	%75,0
D/ (E+D)	%8,2	%25,0	%25,0	%25,0	%25,0	%25,0	%25,0
Vergi	%24,2	%24,2	%24,2	%24,2	%24,2	%24,2	%24,2
R _f Prim	%4,35	%3,25	%2,50	%2,00	%1,50	%1,20	%1,10
Risksiz Getiri (R _f)	%47,9	%35,8	%27,5	%22,0	%16,5	%13,2	%12,1
Risk Primi (R _m -R _f)	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5
Beta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Borçlanma Primi	%4,8	%3,6	%2,8	%2,2	%1,7	%1,3	%1,2
Borçlanma Primi Oranı	%10,0	%10,0	%10,0	%10,0	%10,0	%10,0	%10,0
Borçlanma Faizi	%52,6	%39,3	%30,3	%24,2	%18,2	%14,5	%13,3
Özsermaye Maliyeti (K _e)	%53,35	%41,25	%33,00	%27,50	%22,00	%18,70	%17,60
Borçlanma Maliyeti (K _d)	%39,87	%29,80	%22,93	%18,34	%13,76	%11,00	%10,09
AOSM	%52,24	%38,39	%30,48	%25,21	%19,94	%16,78	%15,72

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Net Borç Pozisyonu

Net Borç (Nakit) Pozisyonu- TFRS 16 Elimine Edilmiş	30.09.2024- Milyon TL
Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	42,2
Uzun Vadeli F. Borçlanmaların KV Kısımları	53,9
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	17,3
Ortaklara Borçlar	0,0
İlişkili Taraflara Borçlar	8,7
Ödenecek Vergi, Resim ve Harçlar	8,4
Diğer Borçlar (Manisa OSB Arsasının Alımına İlişkin Tutarı)	22,1
Diğer Borçlar	0,1
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22,6
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	24,2
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	37,2
Diğer Borçlar (Manisa OSB Arsasının Alımına İlişkin Tutar)	37,2
Borçlar	219,4
Nakit ve Nakit Benzerleri	82,7
Finansal Yatırımlar	58,9
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	12,2
Varlıklar	153,8
Net Borç (Nakit) Pozisyonu	65,7

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

*Çarpan Değerlemesi için hesaplanan Net Borçta, yukarıdaki tablodan farklı olarak TFRS-16 düzenlemesi kapsamındaki "Finansal Kiralamalara İlişkin Borçlar" da dikkate alınmıştır.

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

Şirket Değer Hesaplaması	Milyon TL
2024/4Ç- 2030 SNA Bugünkü Değeri (I)	2.081
Projeksiyon Dönemi Sonunda Devam Eden (Sonsuz) Değer	13.802
Devam Eden (Sonsuz) Değerin Bugünkü Değeri (II)	3.386
Firma Değeri (I+II)	5.467
Net Finansal Borç (III)	66
Şirket Değeri 30.09.2024 (I+II-III)	5.401
Şirket Değeri 26.11.2024*	5.768

* AOSM dikkate alınarak, 30.09.2024 tarihi itibarıyla hesaplanan Şirket Değeri 'nin değerlendirme tarihindeki değeri hesaplanmıştır.

Sonuç olarak; İndirgenmiş Nakit Akımları kapsamında, Serbest Nakit Akımları ve Şirket'in 30.09.2024 tarihli net finansal borcuna göre, değerlendirme tarihi olan 26.11.2024 itibarıyla Çağdaş Cam'ın Şirket Değeri **5.768 milyon TL** olarak tespit edilmiştir.

8. Değerleme ve Sonuç

Şirket'in Deniz Yatırım tarafından hazırlanan 27.11.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda Çağdaş Cam paylarının değerlemesi kapsamında İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi'ne %20,0 ve Çarpan Analizi'ne %80,0 ağırlık verilerek Çağdaş Cam'ın Şirket Değeri **3.795 milyon TL** ve Birim Pay Değeri **27,70 TL** olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değerlere **%27,8** halka arz iskontosu uygulanarak Halka Arz Şirket Değeri **2.740 milyon TL** ve Halka Arz Birim Pay Değeri **20,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Değerleme Yöntemi	Şirket Değeri- Milyon TL	Ağırlık (%)	Birim Pay Değeri - TL
İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi	5.768	20,00	42,10
Çarpan Analizi	3.302	80,00	24,10
FD/FAVÖK	3.966	50,00	28,95
F/K	2.638	50,00	19,25
Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri	3.795	100,00	27,70
Halka Arz İskontosu	%27,80		
Halka Arz Şirket Değeri	2.740		20,00

9. Fiyat Tespit Raporu Hakkındaki Görüşümüz

- Fiyat Tespit Raporu'nda Çağdaş Cam hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz.
- Raporda şirket ve sektör hakkında verilen bilgilerin yeterli olduğunu düşünüyoruz.
- İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan projeksiyonları ve AOSM hesaplamasında kullanılan parametreleri makul buluyoruz. Yine de indirgenmiş nakit akımları yönteminin varsayımlara dayandığını ve bu varsayımların gerçekleşmemesi durumunda değer farklı oluşabileceğini belirtmek isteriz.
- Çarpan Analizi için FD/FAVÖK ve F/K çarpanları kullanılmasının makul olduğunu düşünüyoruz.
- Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %27,80 iskonto oranı uygulanarak 20,00 TL pay başına fiyat belirlenmesinin makul olduğu görüşündeyiz.

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

FİYAT 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 dayanarak 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.