

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş'nin Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("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 Özeti	Halka Arz Bilgileri			
	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	300.000.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	150.050.000
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	428.600.000	Halka Açılacak Oran (%)	35,0%
	Sermaye Artırımı (TL)	128.600.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	12,00
	Mevcut Pay Satışı (TL)	21.450.000	Satış Yöntemi	Sabit fiyat ile talep toplama

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

1991 yılında kurulan Şirket, Bilecik Organize Sanayi Bölgesinde 102 bin m2 alana sahip Türkiye'nin ilk granit seramik fabrikasını kurmuş ve kuruluş döneminde, topraktan elde edilebilecek ham madde, yardımcı madde, sanayi mamulleri, porselen ve izolatorler ile ateşe dayanıklı tuğlalar ve refraktörlerin yapımı ve pazarlaması ile maden arama ve işletme ruhsatı alma faaliyetlerinde bulunmaya başlamıştır.

Şirket işbu rapor tarihi itibarıyla karo, granit, porselen, seramik gibi yapı malzemelerinin üretimi, pazarlaması ve ticaret faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket toplamda 6 farklı kanal olan; bayi satış, proje satış, ihracat satış, kurumsal satış, kentsel dönüşüm satış ve perakende satış yöntemlerini uygulamak suretiyle satış faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

Şirket üretim faaliyetlerinin tamamını Bilecik Tesisi ile İnönü Tesisi'nde gerçekleştirmektedir.

Bilecik Tesisi'nde 3 adet fabrika bulunmakta olup, ilgili fabrikaların ikisinde porselen karo imalatı yapılmaktadır. Diğer fabrikada yer alan parlatma hattında ise mat ürünlerin parlatılması yapılmaktadır.

İnönü Tesisi'nde toplam 7.313.766 m2'lik üretim kapasitesine sahip olan iki adet fabrika binası bulunmakta olup ilgili fabrikaların birinde yer, duvar ve sırlı porselen karo; diğer fabrikada ise dekor ve küçük ebatlı yer ve duvar karoları üretilmektedir. İkinci fabrikaya masse birinci fabrikadan iletilmektedir. Seramik karolarda "masse", karonun ana yapısını ve temel bileşenlerini ifade eden terimdir. Bu yapı, karoların dayanıklılığını, su emme kapasitesini ve diğer fiziksel özelliklerini belirler. Masse, seramik karonun temelidir ve üzerine eklenen sırlama veya dekoratif katmanlarla tamamlanmaktadır.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Avni Çelik	A	58.919.675	19,64%	58.919.675	13,75%
	B	117.839.348	39,28%	96.389.348	22,49%
Ahmet Çelik	A	1.533.167	0,51%	1.533.167	0,36%
	B	3.066.334	1,02%	3.066.334	0,72%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	A	19.880.708	6,63%	19.880.708	4,64%
	B	39.761.416	13,25%	39.761.416	9,28%
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	19.666.450	6,56%	19.666.450	4,59%
	B	39.332.902	13,11%	39.332.902	9,18%
Halka Açık Kısım	B	0	-	150.050.000	35,01%
Sermaye		300.000.000	100,0%	428.600.000	100,0%

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gerekçeleri:

- Kaynak elde edilmesi,
- Kurumsallaşma,
- Şirket değerinin ortaya çıkması,
- Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması,
- Bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi,
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması,
- Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlenmesi

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Şirketin sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 1.543.200.000 TL brüt, 1.507.390.057 TL net halka arz geliri elde edilmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin ise halka arzdan 257.400.000 TL brüt, 252.177.186 TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 41.032.757 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,2735 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 35.809.943 TL'sinin tamamının Şirket tarafından karşılanması beklenmektedir.

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.

- %55'inin finansal borçların ödenmesi,
- %30'unun işletme sermayesi,
- %15'inin satış pazarlama ağının güçlendirilmesi ve dijitalleşme süreci

Şirket, belirtilen tahsil oranlarını, yukarıda belirtilen kategoriler arasında en fazla %10 oranında artırmak veya azaltmak durumunda kalabilecektir.

3.Özet Finansallar

(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	31.09.2024
Hasılat	2.772.315.027	3.921.874.880	2.673.209.488	1.907.608.517	1.177.539.035
Brüt Kar	1.010.287.070	1.512.383.827	1.094.248.519	694.763.932	536.857.689
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	803.107.820	1.248.779.759	643.209.567	457.748.630	230.932.870
Vergi Öncesi Karı	-657.763.049	1.401.879.497	1.249.568.385	1.074.558.138	828.731.205
Dönem Karı	-817.636.186	1.119.689.635	1.305.544.966	623.218.944	563.614.347

(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Stoklar	1.958.051.787	2.123.739.317	2.224.285.118	2.788.253.202
Ticari Alacaklar	1.248.409.697	1.260.037.267	847.258.369	657.195.526
Toplam Dönen Varlıklar	3.515.816.114	3.688.703.006	3.354.438.664	3.768.479.533
Maddi Duran Varlıklar	3.402.647.230	3.452.699.890	4.795.504.878	4.822.641.679
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20.934.220	21.206.193	17.895.823	17.559.029
Toplam Duran Varlıklar	3.666.926.889	3.863.017.049	4.899.231.317	4.928.921.442
Aktifler	7.182.743.003	7.551.720.055	8.253.669.981	8.697.400.975
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.570.067.682	1.640.178.462	1.041.639.004	970.725.433
Kısa Vadeli Borçlanmalar	166.473.528	403.982.910	150.670.624	755.268.059
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.996.388.271	3.456.527.659	2.048.964.104	2.648.801.160
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.635.759.562	3.310.662.562	2.824.531.814	2.112.223.070
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	690.440.821	730.089.248	711.583.261	780.025.716
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.443.620.192	4.129.611.731	3.739.126.328	3.018.226.553
Özkaynaklar	-1.257.265.460	-34.419.335	2.465.579.549	3.030.373.262
Pasifler	7.182.743.003	7.551.720.055	8.253.669.981	8.697.400.975

4.Değerleme

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

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

INA Analizi Sonuçları

İNA Sonuçları	TL
İndirgenmiş Firma Serbest Nakit Akışları	1.457.279.886
Devam Eden Değer Büyüme Oranı	5,50%
İndirgenmiş Devam Eden Değer	9.732.146.510
Firma Değeri	11.189.426.396
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.047.936
Finansal Borçlar	-3.838.216.562
Özkaynak Değeri (30.09.2024)	7.376.257.770
Özkaynak Değeri (03.12.2024)	7.809.769.878

Kaynak: Halk Yatırım

Çarpan Analizi Sonuçları:

Yurt Dışı Benzer Şirketler	Katsayı	Gösterge (TL)	Değer (TL)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer
FD/FAVÖK	12,6	665.410.833	4.537.737.328	50%	2.268.868.664
PD/DD	2,1	3.030.373.262	6.363.783.850	50%	3.181.891.925
Toplam				100%	5.450.760.589

BİST Taş, Toprak Endeksi	Katsayı	Gösterge (TL)	Değer (TL)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer
FD/FAVÖK	7,8	665.410.833	1.357.073.546	50%	678.536.773
PD/DD	1,3	3.030.373.262	3.924.333.374	50%	1.962.166.687
Toplam				100%	2.640.703.460

BİST Yıldız Pazar Endeksi	Katsayı	Gösterge (TL)	Değer (TL)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer
FD/FAVÖK	9,2	665.410.833	2.335.227.471	50%	1.167.613.735
PD/DD	1,4	3.030.373.262	4.333.433.765	50%	2.166.716.882
Toplam				100%	3.334.330.618

Kaynak: Halk Yatırım

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi sırasıyla %40 ve %60 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. Halka arz fiyatı belirlenirken tespit edilen değere **%37,31** halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için pay başı **12,00 TL** değer tespit edilmiştir.

Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL)	Hesaplanan Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık (%)	Ağırlıklı Özsermaye Değeri (TL)
1. Gelir Yaklaşımı	7.809.769.878	40%	3.123.907.951
2. Pazar Yaklaşımı	4.219.138.814	60%	2.531.483.288
2.1 BİST Taş, Toprak Endeksi Şirketleri	2.640.703.460	25%	660.175.865
2.2 BİST Yıldız Pazar Endeksi Şirketleri	3.334.330.618	25%	833.582.654
2.3 Yurt Dışı Benzer Şirketler	5.450.760.589	50%	2.725.380.295
Toplam (1+2)			5.655.391.240
3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			87.182.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (1+2+3)			5.742.573.240

Kaynak: Halk Yatırım

	TL
Çıkarılmış Sermaye	300.000.000
Sermaye Arttırımı	128.600.000
Ortak Satışı	21.450.000
Yeni Sermaye	428.600.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	5.742.573.240
Halka Arz Öncesi 1 TL Nominal Pay Değeri	19,14
Halka Arz İskontosu	37,31%
İskonto Sonrası Özsermaye Değeri	3.600.000.000
İskonto Sonrası 1 TL Nominal Pay Değeri	12,00
Halka Arza Konu Nominal Paylar	150.050.000
Halka Açıklık Oranı	35,01%
Halka Arz Büyüklüğü	1.800.600.000

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Seranit Granit Seramik hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Seranit Granit Seramik 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 sırasıyla %40 ve %60 ağırlık verilmesini ihtiyatlı buluyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %37,31 iskonto oranı uygulanarak 12,00 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.