



**KATILIMEVİM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.**  
**HALKA ARZ FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU**

12 Aralık 2023



## **Katılmevım Tasarruf Finansman A.Ş. Halka Arz Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerlendirme Raporu**

### **Raporun Amacı**

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”, “Kurul”) tarafından yayımlanan VII-128.1 nolu Pay Tebliği’nin (“Tebliğ”) 29. maddesinin 1. fıkrası uyarınca halka arz edilecek payların satış fiyatının borsa fiyatından farklı veya nominal değerinden yüksek olması durumunda, söz konusu satış fiyatı ve bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşça hazırlanan fiyat tespit raporu, halka arzın başlayacağı tarihten en az üç gün önce Kurul’un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”) ilan edilir. Payların halka arzının konsorsiyum aracılığıyla gerçekleştirilmesi durumunda, fiyat tespit raporu konsorsiyum lideri ya da eş lider tarafından hazırlanır. Tebliğ gereği, Katılmevım Tasarruf Finansman A.Ş. (“Şirket”, “Katılmevım”, “KTLEV”) için İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Aracı Kurum”, “İfo Yatırım”) tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu 02.06.2023 tarihinde KAP’ta yayımlanmış olup, Şirket payları 12.06.2023 tarihinden itibaren BİST’te işlem görmeye başlamıştır.

Buna ek olarak, Tebliğ’in 29. maddesinin 4. fıkrası uyarınca, “Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlenmesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP’ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur.”

İşbu rapor, Tebliğ’in 29. maddesinin 4. fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, amacı Katılmevım’in nihai halka arz fiyatı ile halka arz sonrasındaki 12.12.2023 tarihli borsa fiyatı arasındaki farkın olası nedenlerini açıklamaktır. İşbu rapor değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

### **Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Özet Bilgi**

02.06.2023 tarihinde KAP’ta yayımlanan 03.05.2023 tarihli fiyat tespit raporunda (“Fiyat Tespit Raporu”, “Rapor”) Şirket’in 2020, 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin finansal verileri baz alınarak Piyasa Çarpanları Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Yöntemi kullanılmış olup İNA yöntemine %80, Piyasa Çarpanları Yöntemine ise %20 ağırlık verilmiştir.

Piyasa Çarpanları Analizinde;

- Fiyat / Kazanç (F/K)
- Piyasa Değeri / Defter Değeri (PD/DD) çarpanları kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde 2023-2029 yılları arası öngörülere yer verilmiştir.

Değerleme yöntemleri ve sonuçları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Değerleme Yöntemleri       | Değer (Milyon TL) | Ağırlıklandırma | Pay Başı Değer (TL) |
|----------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| İNA Değeri                 | 2.919             | % 80,0          | 19,46               |
| BİST Finans Endeksi        | 776               | % 10,0          | 5,17                |
| Yurt Dışı Benzerler        | 928               | % 10,0          | 6,19                |
| <b>Hedef Değer</b>         | <b>2.505</b>      | <b>%100</b>     | <b>16,70</b>        |
| <b>Halka Arz İskontosu</b> |                   |                 | <b>%20</b>          |
| <b>Halka Arz Fiyatı</b>    | <b>2.015</b>      |                 | <b>13,43</b>        |

İNA yöntemine %80 ve piyasa çarpanları yöntemine %20 ağırlık verilmesi sonucunda Katılımevim'in değeri 2.505 milyon TL olarak hesaplanmış olup, hesaplanan değer üzerinden %20 oranında halka arz iskontosu uygulanarak nihai şirket değeri 2.015 milyon TL ve halka arz fiyatı 13,43 TL olarak belirlenmiştir.

## Varsayımlar ve Gerçekleşmeler

### - 30.09.2023 Dönemi Varsayım ve Gerçekleşmeleri

Şirketin 24.10.2023 tarihinde açıklamış olduğu 30.09.2023 tarihli finansalları ile İfo Yatırım'ın 02.06.2023 tarihinde yayımladığı 03.05.2023 tarihli fiyat tespit raporu arasındaki varsayımlar ile gerçekleşmelerin özet gösterimi aşağıda yer almakta olup Şirketin 9 aylık veriler itibarıyla beklentilerin üzerinde performans gösterdiği görülmektedir.

| (Milyon TL)                  | 30.09.2022 | 30.09.2023 | Değişim | 31.12.2023 Tahmini | Gerçekleşme |
|------------------------------|------------|------------|---------|--------------------|-------------|
| Tasarruf Finansman Gelirleri | 254,2      | 803,5      | 216,1%  | 854,9              | 94,0%       |
| Esas Faaliyet Giderleri (*)  | 209,2      | 412,5      | 97,2%   | 405,4              | 101,7%      |
| Esas Faaliyet Karı           | 45,0       | 391,0      | 768,6%  | 449,5              | 87,0%       |
| Amortisman                   | 25,6       | 36,0       | 40,6%   | 18,5               | 194,2%      |
| TFRS FAVÖK                   | 70,6       | 427,0      | 504,8%  | 468,0              | 91,2%       |
| TFRS 16 Kira Giderleri       | 23,7       | 28,2       | 19,1%   | 59,1               | 47,7%       |
| TFRS 16 Etkisi Hariç FAVÖK   | 46,9       | 398,8      | 749,6%  | 409,0              | 97,5%       |

(\*) Bağımsız denetim raporundan alınmış olmakla birlikte bağımsız denetim raporunda karşılık giderleri ayrı bir hesapta takip edilmesine rağmen fiyat tespit raporunda karşılık giderleri de esas faaliyet giderine eklenmiştir.

Şirketin 2022 yılının ilk 9 aylık döneminde 254,2 milyon TL olan tasarruf finansman gelirleri 2023 yılının aynı döneminde %216,1 artışla 803,5 milyon TL'ye yükselirken 2023 yılının tamamına ilişkin 854,9 milyon TL'lik öngörünün %94,0'ü ilk 9 ay itibarıyla karşılanmıştır.

Şirketin karşılık giderlerinin de dahil olduğu esas faaliyet giderleri 2022 yılının ilk 9 ayındaki 209,2 milyon TL'den 2023 yılının aynı döneminde %97,2 artışla 412,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Bu kapsamda Şirketin fiyat tespit raporuna göre esas faaliyet karı 2022 yılının ilk 9 ayındaki 45,0 milyon TL'den 2023 yılının aynı döneminde %768,6 artışla 391,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

olup 2023 yılının tamamı için öngörülen 449,5 milyon TL'lik tutarın %87,0'si ilk 9 ay itibarıyla gerçekleştirilmiştir.

Fiyat tespit raporunda TFRS 16 etkisi hariç FAVÖK üzerinden gidildiği için söz konusu FAVÖK tutarı 2022 yılının ilk 9 ayındaki 46,9 milyon TL'den 2023 yılının aynı döneminde %749,6 artışla 398,8 milyon TL'ye yükselmiş olup 2023 yılının tamamı için öngörülen 409,0 milyon TL'lik tutarın %97,5'i ilk 9 ay itibarıyla karşılanmıştır.

Şirketin 2022 yılının ilk 9 aylık döneminde 29,6 milyon TL olan net dönem karı 2023 yılının aynı döneminde %957,9 artışla 312,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Açıklanan sonuçların yılın ilk 9 ayı itibarıyla beklentilerin üzerinde geldiği görülmektedir.

### Mali Tablolar

| Dönem  | 30.09.2023           | 31.12.2022           | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>NAKİT, NAKİT BENZERLERİ VE MERKEZ BANKASI</b>   | <b>338.328.609</b>   | <b>180.527.418</b>   | <b>39.318.300</b>  | <b>15.606.205</b>  |
| <b>GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR</b>                    | <b>591.212.903</b>   | <b>0</b>             | <b>1.000.000</b>   | <b>1.000.000</b>   |
| <b>İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (NET)</b>                            | <b>783.485.567</b>   | <b>462.968.593</b>   | <b>294.064.587</b> | <b>190.895.300</b> |
| Tasarruf Finansman Alacakları  | 779.842.941          | 460.901.200          | 290.383.732        | 190.895.300        |
| Takipteki Alacaklar  | 4.560.948            | 3.751.792            | 5.629.633          | 0                  |
| Beklenen Zarar Karşılıkları/Özel Karşılıklar (-)   | -918.322             | -1.684.399           | -1.948.778         | 0                  |
| <b>MADDİ DURAN VARLIKLAR</b>   | <b>183.965.871</b>   | <b>169.243.411</b>   | <b>124.838.299</b> | <b>95.950.127</b>  |
| <b>MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR</b>   | <b>38.683.533</b>    | <b>8.028.410</b>     | <b>3.584.265</b>   | <b>1.894.736</b>   |
| <b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (NET)</b>   | <b>50.500.000</b>    | <b>50.500.000</b>    |                    |                    |
| <b>CARİ DÖNEM VERGİ VARLIĞI</b>  | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>77.808</b>      | <b>18.988</b>      |
| <b>DİĞER AKTİFLER</b>  | <b>182.069.863</b>   | <b>129.976.586</b>   | <b>69.393.818</b>  | <b>23.113.211</b>  |
| <b>AKTİF TOPLAMI</b>   | <b>2.168.246.346</b> | <b>1.001.244.418</b> | <b>532.277.077</b> | <b>328.478.567</b> |
| <b>ALINAN KREDİLER</b>   |                      |                      |                    |                    |
| <b>FAKTÖRİNG BORÇLARI</b>  |                      |                      |                    |                    |
| <b>TASARRUF FON HAVUZUNDAN BORÇLAR</b>   | <b>1.063.756.098</b> | <b>553.689.645</b>   | <b>324.591.581</b> | <b>213.562.988</b> |
| <b>KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR</b>  | <b>77.621.721</b>    | <b>96.465.579</b>    | <b>57.640.034</b>  | <b>46.839.880</b>  |
| <b>KARŞILIKLAR</b>   | <b>5.872.408</b>     | <b>2.620.032</b>     | <b>1.185.955</b>   | <b>820.481</b>     |
| Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı  | 5.872.408            | 2.620.032            | 1.185.955          | 820.481            |
| <b>CARİ VERGİ BORCU</b>  | <b>36.302.144</b>    | <b>0</b>             | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>ERTELENMİŞ VERGİ BORCU</b>  | <b>149.639.548</b>   | <b>43.067.085</b>    | <b>11.478.678</b>  | <b>1.747.363</b>   |
| <b>DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   | <b>50.896.937</b>    | <b>24.179.707</b>    | <b>23.075.698</b>  | <b>14.981.924</b>  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>   | <b>784.157.490</b>   | <b>281.222.370</b>   | <b>114.305.131</b> | <b>50.525.931</b>  |
| Ödenmiş Sermaye  | <b>180.000.000</b>   | 150.000.000          | 100.000.000        | 46.315.000         |
| Sermaye Yedekleri  | 157.221.744          | 0                    | 0                  | 0                  |
| Hisse Senedi İhraç Primleri  | 359.638.187          | 0                    | 0                  | 0                  |
| Diğer Sermaye Yedekleri  | -202.416.443         | 0                    | 0                  | 0                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | -2.558.349           | -399.875             | 482.214            | 503.946            |
| Kar Yedekleri  | 7.698.688            | 2.743.574            | 469.915            | 0                  |
| Diğer Yedekler   | 7.698.688            | 2.743.574            | 469.915            | 0                  |
| Kar veya Zarar   | 441.795.407          | 128.878.671          | 13.353.002         | 3.706.985          |
| Geçmiş Yıllar Kar veya Zararı  | 128.878.671          | 13.353.002           | -4.546.117         | 2.104.975          |
| Dönem Net Kar veya Zararı  | 312.916.736          | 115.525.669          | 17.899.119         | 1.602.010          |
| <b>PASİF TOPLAMI</b>   | <b>2.168.246.346</b> | <b>1.001.244.418</b> | <b>532.277.077</b> | <b>328.478.567</b> |

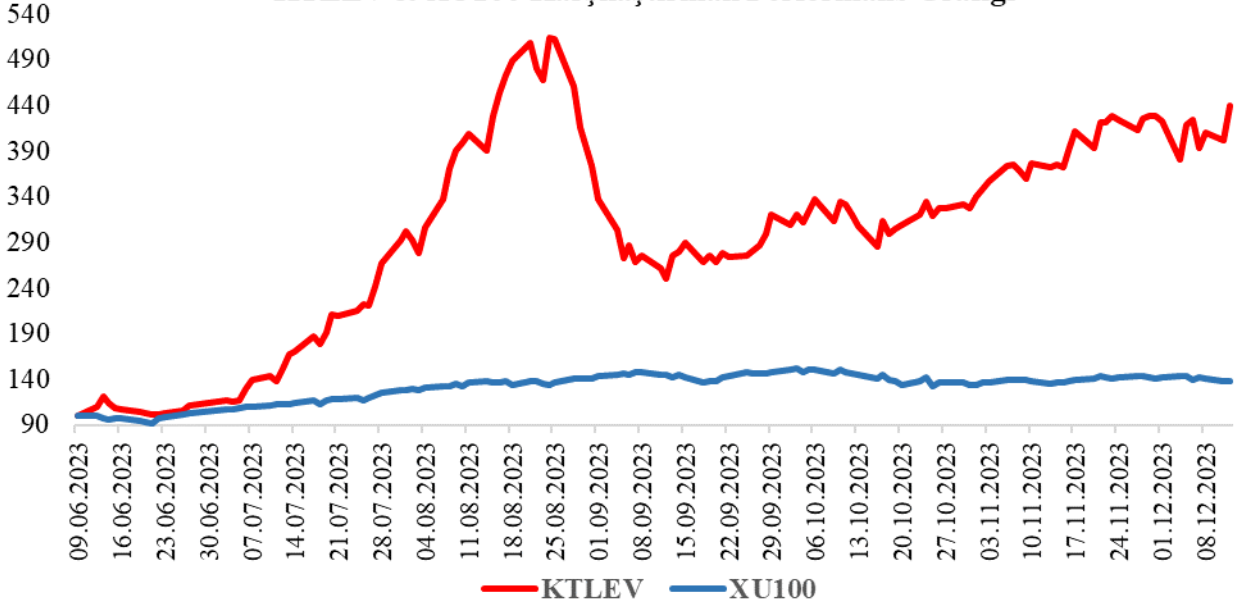
| <b>Kar veya Zarar Tablosu (TL)</b>                              | <b>30.09.2023</b>   | <b>30.09.2022</b>   | <b>31.12.2022</b>   | <b>31.12.2021</b>   | <b>31.12.2020</b>  |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>TASARRUF FİNANSMAN GELİRLERİ</b>                             | <b>803.461.177</b>  | <b>254.209.355</b>  | <b>461.860.415</b>  | <b>186.166.618</b>  | <b>91.488.828</b>  |
| Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar | 803.461.177         | 254.209.355         | 461.860.415         | 186.166.618         | 91.488.828         |
| <b>FİNANSMAN GİDERLERİ (-)</b>                                  | <b>-8.926.768</b>   | <b>-9.444.201</b>   | <b>-13.994.921</b>  | <b>-7.995.840</b>   | <b>-4.982.972</b>  |
| Kiralama İşlemlerine İlişkin Faiz Giderleri                     | -8.881.922          | -8.584.165          | -13.523.776         | -6.783.832          | -4.929.702         |
| Diğer Faiz Giderleri  | -2.565              | -860.036            | -653                | -2.645              | 0                  |
| Verilen Ücret ve Komisyonlar                                    | -42.281             | 0                   | -470.492            | -1.209.363          | -53.270            |
| <b>BRÜT KAR</b>   | <b>794.534.409</b>  | <b>244.765.154</b>  | <b>447.865.494</b>  | <b>178.170.778</b>  | <b>86.505.856</b>  |
| <b>ESAS FAALİYET GİDERLERİ</b>                                  | <b>-413.238.054</b> | <b>-207.945.247</b> | <b>-309.101.861</b> | <b>-152.525.796</b> | <b>-87.303.830</b> |
| Personel Giderleri  | -241.008.369        | -90.187.330         | -134.853.892        | -68.752.442         | -31.786.815        |
| Genel İşletme Giderleri   | -156.445.806        | -114.151.214        | -172.118.141        | -79.474.475         | -53.823.081        |
| Diğer   | -15.783.879         | -3.606.703          | -2.129.828          | -4.298.879          | -1.693.934         |
| <b>BRÜT FAALİYET KARI</b>                                       | <b>381.296.355</b>  | <b>36.819.907</b>   | <b>138.763.633</b>  | <b>25.644.982</b>   | <b>-797.974</b>    |
| <b>DİĞER FAALİYET GELİRLERİ</b>                                 | <b>77.209.137</b>   | <b>2.984.078</b>    | <b>8.306.586</b>    | <b>13.236.997</b>   | <b>3.389.850</b>   |
| Bankalardan Alınan Faizler                                      | 0                   | 22.418              | 1.341.546           | 127.739             | 145.418            |
| Menkul Değerlerden Alınan Faizler                               | 18.533.857          | 0                   | 0                   | 0                   | 0                  |
| Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı                                 | 51.631.301          | 0                   | 0                   | 0                   | 0                  |
| Kambiyo İşlemleri Kârı  | 128.702             | 0                   | 351.552             | 837.522             | 1.024.977          |
| Diğer   | 6.915.277           | 2.961.660           | 6.613.488           | 12.271.736          | 2.219.455          |
| <b>KARŞILIK GİDERLERİ</b>                                       | <b>766.077</b>      | <b>-1.252.094</b>   | <b>264.379</b>      | <b>-1.948.778</b>   | <b>0</b>           |
| Özel Karşılıklar  | 766.077             | -1.252.094          | 264.379             | -1.948.778          | 0                  |
| <b>DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>                             | <b>0</b>            | <b>-109.008</b>     | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>           |
| Kambiyo İşlemleri Zararı  | 0                   | -109.008            | 0                   | 0                   | 0                  |
| <b>NET FAALİYET KARI</b>  | <b>459.271.569</b>  | <b>38.442.883</b>   | <b>147.334.598</b>  | <b>36.933.201</b>   | <b>2.591.876</b>   |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (IX+X+XI+XII)</b>    | <b>459.271.569</b>  | <b>38.442.883</b>   | <b>147.334.598</b>  | <b>36.933.201</b>   | <b>2.591.876</b>   |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>               | <b>-146.354.833</b> | <b>-8.864.583</b>   | <b>-31.808.929</b>  | <b>-9.736.748</b>   | <b>-989.866</b>    |
| Cari Vergi Karşılığı  | -39.242.751         | 0                   | -31.808.929         | -9.736.748          | -989.866           |
| Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)                               | -107.112.082        | -8.864.583          | 0                   | 0                   | 0                  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET KARI</b>                    | <b>312.916.736</b>  | <b>29.578.300</b>   | <b>115.525.669</b>  | <b>27.196.453</b>   | <b>1.602.010</b>   |
| <b>DÖNEM NET KARI</b>   | <b>312.916.736</b>  | <b>29.578.300</b>   | <b>115.525.669</b>  | <b>27.196.453</b>   | <b>1.602.010</b>   |

## Fiyat Performansı

Katılımevim payları, 12.12.2023 tarihinde KTLEV kodu ile Borsa İstanbul Yıldız Pazarda işlem görmeye başlamıştır. KTLEV 13,43 TL'den halka arz edilmiş olup, 12.12.2023 tarihi itibarıyla pay kapanış fiyatı 59,00 TL olmuştur.

Aşağıdaki grafikte KTLEV ile BİST-100 Endeksinin Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren göstermiş oldukları performans grafiği yer almaktadır. Buna göre KTLEV payları 12.12.2023 tarihli 59,00 TL kapanış fiyatı ile halka arz fiyatının %339,3 üzerine çıkarken, BİST-100 Endeksinde ise aynı periyotta %37,7'lik artış yaşanmıştır. Bu doğrultuda KTLEV'nin BİST-100 Endeksine göre rölatif performansı %219,0 daha iyi gerçekleşmiştir.

### KTLEV & XU100 Karşılaştırmalı Performans Grafiği



#### Halka Arz Sonrası Fiyata Etki Eden Faktörler

- Şirketin açıkladığı finansallar beklentilerin üzerinde gelmiştir.
- Şirketin aylık sözleşme büyüklükleri beklentilerin üzerinde gerçekleşmeye devam etmektedir.
- Şirket paylarının geri alımı kapsamında 5.000.000 adet pay 40,47 TL ortalama fiyatla olmak üzere 202,4 milyon TL karşılığı alınmıştır.

#### Sonuç

Sonuç olarak, Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren payları %339,3 oranında prim yapmış olan Katılımevim, işlem görmeye başladığından itibaren gösterge endeksin üzerinde performans sergilemiştir.