

# mobitel

“İletişimin adresi”

MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
HALKA ARZ FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

23 Kasım 2023

## **Mobitel İletişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret 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, Mobitel İletişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Şirket”, “Mobitel”, “MOBTL”) için İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Aracı Kurum”, “İfo Yatırım”) tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu 12.11.2021 tarihinde KAP’ta yayımlanmış olup, Şirket payları 25.11.2021 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 Mobitel’in nihai halka arz fiyatı ile halka arz sonrasındaki 22.11.2023 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**

12.11.2021 tarihinde KAP’ta yayımlanan 02.11.2021 tarihli fiyat tespit raporunda (“Fiyat Tespit Raporu”, “Rapor”) Şirket’in 2018, 2019, 2020 yılları ve 2021/06 dönemine ilişkin finansal verileri baz alınarak Piyasa Çarpanları Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Yöntemi kullanılmış olup, İNA yöntemine %60, Piyasa Çarpanlarına ise %40 ağırlık verilmiştir.

Piyasa Çarpanları Analizinde;

- Firma Değeri / Satışlar (FD/S)

- Firma Değeri / Faiz Vergi Amortisman Öncesi Kar (FD/FAVÖK) çarpanları kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde Şirketin telekomünikasyon segmentine ilişkin 2021-2030 yılları arası öngörülere yer verilmiştir.

Değerleme yöntemleri ve sonuçları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Değerleme Yöntemleri	Değer (Milyon TL)	Ağırlıklandırma	Pay Başı Değer (TL)
İNA Değeri	1.707	%60,0	2,02
BİST Teknoloji Endeksi	2.280	%5,0	2,69
Yurtdışı Benzerler	1.459	%5,0	1,72
Yurtiçi Benzerler	1.709	%25,0	2,02
Yıldız Pazar Endeksi	1.737	%5,0	2,05
<b>Hedef Değer</b>	1.725		<b>2,04</b>
<b>Halka Arz İskontosu</b>			<b>%21</b>
<b>Halka Arz Fiyatı</b>	<b>1.355</b>		<b>1,60</b>

İNA yöntemine %60 ve piyasa çarpanları yöntemine %40 ağırlık verilmesi sonucunda Mobitel'in değeri 1.725 milyon TL olarak hesaplanmış olup, hesaplanan değer üzerinden %21 oranında halka arz iskontosu uygulanarak nihai şirket değeri 1.355 milyon TL ve halka arz fiyatı 1,60 TL olarak belirlenmiştir.

### Varsayımlar ve Gerçekleşmeler

#### - 31.12.2021 Dönemi

Şirketin 11.03.2022 tarihinde açıklamış olduğu 31.12.2021 tarihli finansalları ile Info Yatırım'ın 12.11.2021 tarihinde yayımladığı 02.11.2021 tarihli fiyat tespit raporu arasındaki varsayımlar ile gerçekleşmelerin özet gösterimi aşağıda yer almaktadır.

Şirketin telekomünikasyon segmentine ilişkin olarak 2021 yılına ait gerçekleşmeler ve 2021 yılı beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin hasılatı beklentilerin hafif üzerinde geldiği, karlılığın ise beklentilere paralel gerçekleştiği görülmektedir.

(Milyon TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 - 31.12.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	1.734,8	2.293,3	<b>32,2%</b>	2.164,5	<b>106,0%</b>
Satışların Maliyeti	1.579,5	2.117,2	<b>34,0%</b>	1.992,6	<b>106,3%</b>
Brüt Kar	155,3	176,1	<b>13,4%</b>	172,0	<b>102,4%</b>
Brüt Kar Marjı	<b>9,0%</b>	<b>7,7%</b>		<b>7,9%</b>	
Faaliyet Giderleri	40,6	55,3	<b>36,0%</b>	50,6	<b>109,2%</b>
Esas Faaliyet Karı	114,7	120,9	<b>5,4%</b>	121,4	<b>99,6%</b>
Esas Faaliyet Kar Marjı	<b>6,6%</b>	<b>5,3%</b>		<b>5,6%</b>	
FAVÖK	119,2	127,0	<b>6,5%</b>	127,0	<b>100,0%</b>
FAVÖK Marjı	<b>6,9%</b>	<b>5,5%</b>		<b>5,9%</b>	

Şirketin değerlemede dikkate alınan telekomünikasyon segmentine ilişkin olarak 2020 yılında 1,73 milyar TL olan hasılatı 2021 yılında %32,2 artışla 2,29 milyar TL'ye yükselirken, 2,16 milyar TL olarak öngörülen hasılatın %6 üzerinde gerçekleşme yaşanmıştır.

Satışların maliyeti ise 2021 yılında %34,0 artışla 2,12 milyar TL'ye yükselirken, Şirketin brüt karı 2020 yılındaki 155,3 milyon TL'den %13,4 artışla 176,1 milyon TL'ye yükselmiş ve 172,0 milyon TL olarak öngörülen hedefin %2,4 üzerine çıkmıştır.

2020 yılında %9,0 olan brüt kar marjı 2021 yılında %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında 40,6 milyon TL olan faaliyet giderleri 2021 yılında %36,0 artışla 55,3 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %2,3'ten %2,4'e yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2020 yılında 114,7 milyon TL iken, 2021 yılında %5,4 artışla 120,9 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2021 yılı hedefi olan 121,4 milyon TL'nin %99,6'sı gerçekleştirilmiştir.

2020 yılında %6,6 olan esas faaliyet kar marjı 2021 yılında %5,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin 2020 yılında FAVÖK'ü 119,2 milyon TL iken, 2021 yılında %6,5 artışla 127,0 milyon TL'ye yükselirken, FAVÖK marjı ise 2020 yılındaki %6,9'dan %5,5'e gerilemiştir.

Söz konusu veriler dikkate alındığında 2021 yılı için elde edilen 127,0 milyon TL'lik FAVÖK'ün beklentilerle birebir uyumlu gerçekleştiği görülmektedir.

#### - 31.12.2022 Dönemi

Şirketin 10.03.2023 tarihinde açıklamış olduğu 31.12.2022 tarihli finansalları çerçevesinde telekomünikasyon segmentinin 2022 yılına ilişkin beklentilere göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiş olup tabloda da görüleceği üzere şirketin hasılatı ve karlılığının beklentilerin üzerinde geldiği görülmektedir.

(Milyon TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022 - 31.12.2021 Değişim	31.12.2022 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	2.293,3	3.907,8	<b>70,4%</b>	3.049,6	<b>128,1%</b>
Satışların Maliyeti	2.117,2	3.589,6	<b>69,5%</b>	2.813,9	<b>127,6%</b>
Brüt Kar	176,1	318,2	<b>80,7%</b>	235,7	<b>135,0%</b>
Brüt Kar Marjı	<b>7,7%</b>	<b>8,1%</b>		<b>7,7%</b>	
Faaliyet Giderleri	55,3	118,4	<b>114,2%</b>	71,4	<b>165,8%</b>
Esas Faaliyet Karı	120,9	199,8	<b>65,3%</b>	164,3	<b>121,6%</b>
Esas Faaliyet Kar Marjı	<b>5,3%</b>	<b>5,1%</b>		<b>5,4%</b>	
FAVÖK	127,0	208,6	<b>64,3%</b>	171,0	<b>122,0%</b>
FAVÖK Marjı	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>		<b>5,6%</b>	

Şirketin 2021 yılında 2,29 milyar TL olan hasılatı 2022 yılında %70,4 artışla 3,91 milyar TL'ye yükselirken, 2022 yılı için 3,05 milyar TL olarak öngörülen hasılatın %28,1 üzerine çıkmıştır.

Satışların maliyeti ise 2021 yılındaki 2,12 milyar TL'den 2022 yılında %69,5 artışla 3,59 milyar TL'ye yükselirken, Şirketin brüt karı 2021 yılındaki 176,1 milyon TL'den %80,7 artışla 318,2 milyon TL'ye yükselmiş ve 235,7 milyon TL olarak öngörülen 2022 yılı hedefinin %35,0 üzerine çıkmıştır.

2021 yılında %7,7 olan brüt kar marjı 2022 yılında %8,1'e yükselirken, %7,7 olarak öngörülen marjın üzerinde gerçekleşme yaşanmıştır.

2021 yılında 55,3 milyon TL olan faaliyet giderleri 2022 yılında %114,2 artışla 118,4 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %2,4'ten %3,0'e yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2021 yılında 120,9 milyon TL iken, 2022 yılında %65,3 artışla 199,8 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2022 yılı için öngörülen 164,3 milyon TL'nin %21,6 üzerinde gerçekleşme yaşanmıştır.

2021 yılında %5,3 olan esas faaliyet kar marjı 2022 yılında %5,1'e gerilemiştir.

Şirketin 2021 yılında FAVÖK'ü 127,0 milyon TL iken, 2022 yılında %64,3 artışla 208,6 milyon TL'ye yükselirken, FAVÖK marjı ise 2021 yılındaki %5,5'ten 2022 yılında %5,3'e gerilemiştir.

Söz konusu veriler dikkate alındığında 2022 yılı için öngörülen 171,0 milyon TL'lik FAVÖK hedefinin %22,0 üzerinde gerçekleşme yaşanırken, beklentilerin üzerinde performans gösterilmiştir.

#### - 30.09.2023 Dönemi

Şirketin 09.11.2023 tarihinde açıklamış olduğu 30.09.2023 tarihli finansalları çerçevesinde telekomünikasyon segmentinin 2023 yılının tamamına ilişkin beklentilere göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiş olup tabloda da görüleceği üzere şirketin hasılatı ve karlılığının beklentilerin üzerinde geldiği görülmektedir.

(Milyon TL)	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2023 - 30.09.2022 Değişim	31.12.2023 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	2.738,1	4.310,0	<b>57,4%</b>	3.991,0	<b>108,0%</b>
Satışların Maliyeti	2.526,1	3.932,1	<b>55,7%</b>	3.689,1	<b>106,6%</b>
Brüt Kar	211,9	377,9	<b>78,3%</b>	301,9	<b>125,1%</b>
Brüt Kar Marjı	<b>7,7%</b>	<b>8,8%</b>		<b>7,6%</b>	
Faaliyet Giderleri	78,1	153,2	<b>96,1%</b>	85,7	<b>178,7%</b>
Esas Faaliyet Karı	133,8	224,7	<b>67,9%</b>	216,2	<b>103,9%</b>
Esas Faaliyet Kar Marjı	<b>4,9%</b>	<b>5,2%</b>		<b>5,4%</b>	
FAVÖK	140,1	233,7	<b>66,8%</b>	222,7	<b>105,0%</b>
FAVÖK Marjı	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>		<b>5,6%</b>	

Şirketin 2022 yılının ilk 9 aylık döneminde 2,74 milyar TL olan hasılatı 2023 yılının aynı döneminde %57,4 artışla 4,31 milyar TL'ye yükselirken, 2023 yılının tamamı için öngörülen 3,99 milyar TL'lik hasılatın %8 üzerinde ilk 9 ay itibarıyla çıkmıştır.

Satışların maliyeti ise 2022 yılının ilk 9 ayındaki 2,53 milyar TL'den 2023 yılının aynı döneminde %55,7 artışla 3,93 milyar TL'ye yükselirken, Şirketin brüt karı 2022 yılının ilk 9 ayındaki 211,9 milyon TL'den 2023 yılının aynı döneminde %78,3 artışla 377,9 milyon TL'ye yükselmiş ve 301,9 milyon TL olarak öngörülen 2023 yılının tamamına ilişkin hedefin %25,1 üzerine ilk 9 ay itibarıyla çıkmıştır.

2022 yılının ilk 9 ayında %7,7 olan brüt kar marjı 2023 yılının aynı döneminde %8,8'e yükselirken, %7,6 olarak öngörülen marjın üzerinde gerçekleşme yaşanmıştır.

2022 yılının ilk 9 ayında 78,1 milyon TL olan faaliyet giderleri 2023 yılının aynı döneminde %96,1 artışla 153,2 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %2,9'dan %3,6'ya yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2022 yılının ilk 9 ayında 133,8 milyon TL iken, 2023 yılının aynı döneminde %67,9 artışla 224,7 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2023 yılının tamamı için öngörülen 216,2 milyon TL'nin %3,9 üzerine ilk 9 ay itibarıyla çıkmıştır.

2022 yılının ilk 9 ayında %4,9 olan esas faaliyet kar marjı 2023 yılının aynı döneminde %5,2'ye yükselmiştir.

Şirketin 2022 yılının ilk 9 ayında FAVÖK'ü 140,1 milyon TL iken, 2023 yılının aynı döneminde %66,8 artışla 233,7 milyon TL'ye yükselirken, FAVÖK marjı ise 2022 yılının ilk 9 ayındaki %5,1'den 2023 yılının aynı döneminde %5,4'e yükselmiştir.

Söz konusu veriler dikkate alındığında 2023 yılının tamamı için öngörülen 222,7 milyon TL'lik FAVÖK hedefinin %5,0 üzerine ilk 9 ay itibarıyla çıkmış olup beklentilerin üzerinde gerçekleşme yaşanmıştır.

## Mali Tablolar

Şirketin gayrimenkul faaliyetlerini de içeren konsolide finansal tabloları aşağıda yer almaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1.726.602.988</b>	<b>981.759.048</b>	<b>1.135.884.676</b>	<b>734.669.079</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	125.783.528	168.870.190	43.846.416	59.133.417
Ticari Alacaklar	895.436.436	534.043.205	737.357.167	571.112.553
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	36.579.826	20.852.866	289.964	30.628.530
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	858.856.610	513.190.339	737.067.203	540.484.023
Diğer Alacaklar	1.015.582	488.320	48.674	30.234
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.015.582	488.320	48.674	30.234
Stoklar	481.186.221	240.221.862	242.330.967	68.973.528
Peşin Ödenmiş Giderler	193.348.119	37.528.552	92.692.707	32.971.890
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13.333	0	25.413	760.942
Diğer Dönen Varlıklar	29.172.347	44.141	19.020.554	943.546
<b>Ara Toplam</b>	<b>1.725.955.566</b>	<b>981.196.270</b>	<b>1.135.321.898</b>	<b>733.926.110</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	647.422	562.778	562.778	742.969
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>4.552.032.376</b>	<b>3.299.812.462</b>	<b>2.250.287.729</b>	<b>1.438.306.476</b>
Diğer Alacaklar	511.506	525.538	562.630	501.114
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	511.506	525.538	562.630	501.114

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.497.498.187	3.247.640.000	2.212.400.000	1.413.405.033
Maddi Duran Varlıklar	50.608.025	45.414.730	33.927.896	21.358.542
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	503.850	654.793	827.237	92.516
Peşin Ödenmiş Giderler	882.600	445.488	13.094	0
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.676.322	3.237.348	2.209.936	2.659.559
Ertelenmiş Vergi Varlığı	351.886	1.894.565	346.936	289.712
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>6.278.635.364</b>	<b>4.281.571.510</b>	<b>3.386.172.405</b>	<b>2.172.975.555</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.291.910.245</b>	<b>922.570.226</b>	<b>1.071.790.681</b>	<b>848.286.205</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	208.392.942	274.943.649	641.337.934	405.516.754
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	404.795.024	169.439.325	104.236.776	131.354.427
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.344.538	2.143.521	1.045.775	1.484.329
Diğer Finansal Yükümlülükler	2.480.899	2.992.281	396.322	228.683
Ticari Borçlar	458.314.317	434.717.113	287.157.139	103.700.673
İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	88.940.349	28.122.411	5.394	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	369.373.968	406.594.702	287.151.745	103.700.673
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7.206.229	6.217.195	2.888.693	537.994
Diğer Borçlar	159.000	159.000	79.380	162.632.472
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	0	0	0	162.322.772
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	159.000	159.000	79.380	309.700
Ertelenmiş Gelirler	174.122.434	7.349.465	17.610.074	20.900.140
İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler	115.023	4.781.973	0	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler	174.007.411	2.567.492	17.610.074	20.900.140
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	27.518.854	20.616.239	4.707.330	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	6.440.448	3.946.651	2.084.883	1.548.608
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	4.807.588	3.205.326	1.691.446	1.298.251
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.632.860	741.325	393.437	250.357
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.135.560	45.787	10.246.375	20.382.125
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>806.583.771</b>	<b>436.972.024</b>	<b>414.219.072</b>	<b>390.588.770</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	395.139.381	131.420.770	213.321.166	266.092.160
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12.927.425	11.714.019	8.858.061	5.068.389
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.583.886	3.339.976	1.923.187	1.426.182
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	1.583.886	3.339.976	1.923.187	1.426.182
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	396.933.079	290.497.259	190.116.658	118.002.039
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>4.180.141.348</b>	<b>2.922.029.260</b>	<b>1.900.162.652</b>	<b>934.100.580</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>4.046.673.274</b>	<b>2.830.829.749</b>	<b>1.839.351.827</b>	<b>896.538.564</b>
Ödenmiş Sermaye	1.025.000.000	1.025.000.000	1.025.000.000	847.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.899.729	13.262.836	10.486.459	7.852.641
Paylara İlişkin Primler	93.660.171	93.660.171	93.660.171	0
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-334.413.453	-334.413.453	-334.413.453	-334.413.453
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.020.416.634	8.947.288	91.334.573	37.882.378
Yabancı Para Çevrim Farkı	1.020.416.634	8.947.288	91.334.573	37.882.378
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-2.420.104	-1.084.150	-580.920	-519.975
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları ve Kayıpları	-2.420.104	-1.084.150	-580.920	-519.975
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	2.025.094.161	951.088.620	336.103.155	-29.307.082
Net Dönem Karı	200.436.136	1.074.368.437	617.761.842	368.044.055
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>133.468.074</b>	<b>91.199.511</b>	<b>60.810.825</b>	<b>37.562.016</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>6.278.635.364</b>	<b>4.281.571.510</b>	<b>3.386.172.405</b>	<b>2.172.975.555</b>

<b>Kar veya Zarar Kısmı (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>
Hasılat	4.433.852.788	2.827.515.684	4.047.006.784	2.356.167.497	1.766.452.591
Satışların Maliyeti (-)	-3.949.561.468	-2.540.983.741	-3.612.223.503	-2.131.861.173	-1.596.940.339
<b>Brüt Kar</b>	<b>484.291.320</b>	<b>286.531.943</b>	<b>434.783.281</b>	<b>224.306.324</b>	<b>169.512.252</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	-112.833.418	-53.175.220	-47.212.286	-21.569.239	-12.290.920
Pazarlama Giderleri (-)	-48.365.980	-35.947.071	-83.876.341	-41.763.315	-28.982.453
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	82.655.079	98.728.397	109.830.053	38.668.129	224.049.360
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-72.736.207	-70.194.990	-111.434.910	-12.490.412	-266.822.682
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları)	0	0	399.172	-2.322.215	-2.855.259
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>333.010.794</b>	<b>225.943.059</b>	<b>302.488.969</b>	<b>184.829.272</b>	<b>82.610.298</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	349.826	0	952.337.614	544.271.213	412.333.588
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-41.141	0	0	-116.915	0
<b>Finansman Gelir/Gideri Öncesi Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>333.319.479</b>	<b>225.943.059</b>	<b>1.254.826.583</b>	<b>728.983.570</b>	<b>494.943.886</b>
Finansman Gelirleri	22.640.030	4.020.564	15.808.063	2.524.923	447.414
Finansman Giderleri (-)	-93.331.104	-63.754.671	-88.375.950	-77.106.396	-50.678.736
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>262.628.405</b>	<b>166.208.952</b>	<b>1.182.258.696</b>	<b>654.402.097</b>	<b>444.712.564</b>
Dönem Vergi Gideri	-54.133.462	-27.743.816	-41.858.092	-18.066.322	-14.492.306
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	-4.979.822	83.015.841	-32.451.370	2.603.859	-52.631.808
<b>Vergi Gideri</b>	<b>-59.113.284</b>	<b>55.272.025</b>	<b>-74.309.462</b>	<b>-15.462.463</b>	<b>-67.124.114</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Sonrası Karı/Zararı</b>	<b>203.515.121</b>	<b>221.480.977</b>	<b>1.107.949.234</b>	<b>638.939.634</b>	<b>377.588.450</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı</b>	<b>203.515.121</b>	<b>221.480.977</b>	<b>1.107.949.234</b>	<b>638.939.634</b>	<b>377.588.450</b>
<b>Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	3.078.985	5.603.362	33.580.797	21.177.792	9.544.395
Ana Ortaklık Payları	200.436.136	215.877.615	1.074.368.437	617.761.842	368.044.055

### Bölgelere Göre Raporlama

<b>Bilanço (TL) - 30.09.2023</b>	<b>Telekomünikasyon</b>	<b>Gayrimenkul Yönetimi</b>	<b>Eliminasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen Varlıklar	1.697.919.911	44.835.768	-16.152.691	1.726.602.988
Duran Varlıklar	1.351.890.718	4.268.145.884	-1.068.004.226	4.552.032.376
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>3.049.810.629</b>	<b>4.312.981.652</b>	<b>-1.084.156.917</b>	<b>6.278.635.364</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.026.821.777	281.241.159	-16.152.691	1.291.910.245
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.421.080.031	453.507.966	0	1.874.587.997
Özkaynaklar	601.908.821	3.578.232.527	-1.068.004.226	3.112.137.122
<b>Toplam Yükümlülükler ve Özkaynaklar</b>	<b>3.049.810.629</b>	<b>4.312.981.652</b>	<b>-1.084.156.917</b>	<b>6.278.635.364</b>



<b>Bilanço (TL) - 31.12.2022</b>	<b>Telekomünikasyon</b>	<b>Gayrimenkul Yönetimi</b>	<b>Eliminasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen Varlıklar	982.246.332	15.073.239	-15.560.523	981.759.048
Duran Varlıklar	1.354.725.149	3.013.091.539	-1.068.004.226	3.299.812.462
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.336.971.481</b>	<b>3.028.164.778</b>	<b>-1.083.564.749</b>	<b>4.281.571.510</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	747.404.369	190.726.380	-15.560.523	922.570.226
Uzun Vadeli Yükümlülükler	44.560.719	392.411.305	0	436.972.024
Özkaynaklar	1.545.006.393	2.445.027.093	-1.068.004.226	2.922.029.260
<b>Toplam Yükümlülükler ve Özkaynaklar</b>	<b>2.336.971.481</b>	<b>3.028.164.778</b>	<b>-1.083.564.749</b>	<b>4.281.571.510</b>

<b>Bilanço (TL) - 31.12.2021</b>	<b>Telekomünikasyon</b>	<b>Gayrimenkul Yönetimi</b>	<b>Eliminasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen Varlıklar	1.121.152.271	28.036.963	-13.304.558	1.135.884.676
Duran Varlıklar	1.233.808.373	2.084.483.582	-1.068.004.226	2.250.287.729
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.354.960.644</b>	<b>2.112.520.545</b>	<b>-1.081.308.784</b>	<b>3.386.172.405</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	963.829.325	121.265.916	-13.304.560	1.071.790.681
Uzun Vadeli Yükümlülükler	53.281.472	360.937.600	0	414.219.072
Özkaynaklar	1.337.849.847	1.630.317.029	-1.068.004.224	1.900.162.652
<b>Toplam Yükümlülükler ve Özkaynaklar</b>	<b>2.354.960.644</b>	<b>2.112.520.545</b>	<b>-1.081.308.784</b>	<b>3.386.172.405</b>

<b>Kar veya Zarar Kısmı (TL) (30.09.2023)</b>	<b>Telekomünikasyon</b>	<b>Gayrimenkul Yönetimi</b>	<b>Eliminasyon</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	4.310.010.595	127.646.080	-3.803.887	4.433.852.788
Satışların Maliyeti (-)	-3.932.123.728	-21.241.627	3.803.887	-3.949.561.468
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>377.886.867</b>	<b>106.404.453</b>	<b>0</b>	<b>484.291.320</b>
Faaliyet Giderleri (-)	-153.156.454	-9.802.352	1.759.408	-161.199.398
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>224.730.413</b>	<b>96.602.101</b>	<b>1.759.408</b>	<b>323.091.922</b>
Esas Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler), net	4.486.797	5.432.075	0	9.918.872
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler), net	2.068.093	0	-1.759.408	308.685
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>231.285.303</b>	<b>102.034.176</b>	<b>0</b>	<b>333.319.479</b>
Finansman Giderleri	-62.537.319	-8.153.755	0	-70.691.074
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>168.747.984</b>	<b>93.880.421</b>	<b>0</b>	<b>262.628.405</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/Gideri	-47.779.372	-11.333.912		-59.113.284
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>120.968.612</b>	<b>82.546.509</b>	<b>0</b>	<b>203.515.121</b>

Kar veya Zarar Kısmı (TL) (31.12.2022)	Telekomünikasyon	Gayrimenkul Yönetimi	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	3.907.753.850	147.016.910	-7.763.976	4.047.006.784
Satışların Maliyeti (-)	-3.589.558.701	-28.810.901	6.146.099	-3.612.223.503
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>318.195.149</b>	<b>118.206.009</b>	<b>-1.617.877</b>	<b>434.783.281</b>
Faaliyet Giderleri (-)	-118.391.706	-14.314.798	1.617.877	-131.088.627
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>199.803.443</b>	<b>103.891.211</b>	<b>0</b>	<b>303.694.654</b>
Esas Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler), net	-5.586.496	4.380.811	0	-1.205.685
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler), net	110.881.125	841.456.489	0	952.337.614
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>305.098.072</b>	<b>949.728.511</b>	<b>0</b>	<b>1.254.826.583</b>
Finansman Giderleri	-45.416.288	-27.151.599	0	-72.567.887
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>259.681.784</b>	<b>922.576.912</b>	<b>0</b>	<b>1.182.258.696</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/Gideri	-52.022.012	-22.287.450		-74.309.462
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>207.659.772</b>	<b>900.289.462</b>	<b>0</b>	<b>1.107.949.234</b>

Kar veya Zarar Kısmı (TL) (31.12.2021)	Telekomünikasyon	Gayrimenkul Yönetimi	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	2.293.341.180	64.672.124	-1.845.807	2.356.167.497
Satışların Maliyeti (-)	-2.117.223.406	-14.112.608	-525.159	-2.131.861.173
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>176.117.774</b>	<b>50.559.516</b>	<b>-2.370.966</b>	<b>224.306.324</b>
Faaliyet Giderleri (-)	-55.263.730	-6.748.175	-1.320.649	-63.332.554
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>120.854.044</b>	<b>43.811.341</b>	<b>-3.691.615</b>	<b>160.973.770</b>
Esas Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler), net	27.187.132	-3.331.630	0	23.855.502
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler), net	14.558.841	529.595.457	0	544.154.298
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>162.600.017</b>	<b>570.075.168</b>	<b>-3.691.615</b>	<b>728.983.570</b>
Finansman Giderleri	-61.921.388	-12.660.085	0	-74.581.473
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>100.678.629</b>	<b>557.415.083</b>	<b>-3.691.615</b>	<b>654.402.097</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/Gideri	-25.816.591	10.354.128		-15.462.463
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>74.862.038</b>	<b>567.769.211</b>	<b>-3.691.615</b>	<b>638.939.634</b>

### Fiyat Performansı

Mobil tel payları, 25.11.2021 tarihinde MOBTL kodu ile Borsa İstanbul Yıldız Pazarda işlem görmeye başlamıştır. MOBTL 1,60 TL'den halka arz edilmiş olup, 22.11.2023 tarihi itibarıyla pay kapanış fiyatı 4,08 TL olmuştur.

Aşağıdaki grafikte MOBTL ile BİST-100 Endeksinin Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren göstermiş oldukları performans grafiği yer almaktadır. Buna göre MOBTL payları 22.11.2023 tarihli 4,08 TL kapanış fiyatı ile halka arz fiyatının %155,0 üzerine çıkarken, BİST-100 Endeksinde ise aynı periyotta %340,7'lik artış yaşanmıştır. Bu doğrultuda MOBTL'nin BİST-100 Endeksinde göre relatif performansı %42,1 daha kötü gerçekleşmiştir.

### MOBTL & XU100 Karşılaştırmalı Performans Grafiği



#### Halka Arz Sonrası Fiyata Etki Eden Faktörler

- Şirketin açıkladığı finansallar 2021 yılı için beklentilere paralel, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk 9 aylık dönemi itibarıyla ise beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir.
- Şirketin 27.04.2022 tarihli KAP açıklaması ile Türk Telekomünikasyon A.Ş., TT Net A.Ş. ve TT Mobil İletişim Hizmetleri A.Ş. ile olan distribütörlük sözleşmesi gereğinde faaliyette bulunan bölge illerinden 21'inde 11.05.2022 tarihi itibarıyla faaliyetlerinin sona ereceği, diğer 37 ildeki faaliyetlerin ise devam edeceği açıklanmıştır. Söz konusu illerin 2022 yılının ilk çeyreğinde hasılat içindeki payının %6,8 olduğu ifade edilmiş ve şirketin genişlemekte olan dağıtım ağı, marka ve ürün portföyü ile gelecek dönem şirket faaliyetlerine etkisinin sınırlı olacağı ifade edilmiştir.
- Şirketin 25.04.2023 tarihli KAP açıklaması ile Türk Telekomünikasyon A.Ş., TT Net A.Ş. ve TT Mobil İletişim Hizmetleri A.Ş. ile olan distribütörlük sözleşmesi gereğinde faaliyette bulunan bölge illerinden 21'inde 11.05.2023 tarihi itibarıyla faaliyetlerinin sona ereceği, diğer 15 ildeki faaliyetlerin ise devam edeceği açıklanmıştır. Söz konusu illerin 2022 yılında hasılat içindeki payının %12,2 olduğu ifade edilmiş ve şirketin genişlemekte olan dağıtım ağı, marka ve ürün portföyü ile gelecek dönem şirket faaliyetlerine etkisinin sınırlı olacağı ifade edilmiştir.
- 05.06.2023 tarihli KAP açıklaması ile Türk Telekom Grubu şirketleri ile distribütörlük sözleşme süresinin 21.07.2023 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uzatılmasına ilişkin protokol imzalandığı açıklanmıştır.
- TTKOM ve grubu ile olan distribütörlük sözleşmesi kapsamında 2022 yılının Mayıs 21 il, 2023 yılının Mayıs ayında da 21 il olmak üzere toplamda 42 ilin portföyden çıkarıldığı görülmektedir. 2022 yılının çıkarılan ilk portföyün satışlar içindeki payı %6,8 olmasına karşılık şirketin satışlarının 2022 yılında beklentilerin üzerinde geldiği ve karlılığa etkisinin sınırlı kaldığı görülmüştür. 2023 yılı içinde çıkacak portföyün hasılat içindeki payı %12,2 olarak ifade edilirken söz konusu kaybın genişleyen dağıtım ağı ve ürün

portföyü ile sınırlı kalacağı ifade edilmiştir. Açıklanan finansallar da bu durumu teyit etmektedir.

- JCR tarafından şirketin kredi notu “BBB+”dan “A-”ye yükseltilmiştir.

### **Sonuç**

Sonuç olarak, Şirketin açıklamış olduğu finansalların fiyat tespit raporunda belirtilen öngörülere göre 2021 yılında paralel, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk 9 ayında beklentilerin üzerinde olmasına karşılık fiyat performansının özellikle 2023 yılı içerisinde BİST-100 endeksinin altında kaldığı, işlem görmeye başladığı tarihten itibaren rölatif olarak endeksin %42,1 altında performans gösterdiği görülmektedir.