



# **SELVA GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ**

SERMAYE PİYASASI KURULU  
VII-128.1 SAYILI PAY TEBLİĞİ'NİN 29. MADDESİ 5. FIKRASI  
GEREĞİNCE HAZIRLANAN “HALKA ARZ FİYATININ  
BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN  
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU”

RAPOR TARİHİ: 23.11.2021

## **A- Raporun Konusu ve Gerekçesi:**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII.128.1 sayılı Pay Tebliğinin 29. maddesinin 5. fıkrası gereğince hazırlanan ve Selva Gıda San. A.Ş. (Şirket) paylarının halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine; gerçekleşmediyse nedenlerine ilişkin olarak değerlendirmeler içeren işbu rapor Şirket bünyesindeki Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

## **B- Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler:**

Şirketin paylarının halka arzına aracılık eden Ahlatçı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan ve 14.06.2021 tarihinde Şirketimizin internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yatırımcıların bilgisine sunulan fiyat tespit raporunda;

### ***Değerlemeye İlişkin Temel Hususlar:***

Fiyat tespit raporunda yer alan değerlendirme çalışmasında Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan;

- 1- Pazar Yaklaşımı - Çarpan Analizi,
- 2- İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi,

yöntemleri kullanılmıştır.

***1- Pazar Yaklaşımı — Çarpan Analizi:*** Değerleme konusu şirketi, piyasada satılmış benzer nitelikteki şirketlerle, şirket mülkiyet haklarıyla ve menkul kıymetlerle karşılaştırmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan üçü; benzer nitelikteki şirketlerin mülkiyet haklarının alınıp satıldığı halka açık hisse senedi piyasaları, şirketlerin blok satışının yapıldığı piyasalar ve değerlendirme konusu Şirket'in mülkiyetine yönelik daha önceden gerçekleştirilmiş işlemlerdir. Pazar yaklaşımı özetle; değerlendirme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır.

Çarpan analizi, değerlendirilecek şirkete benzer başka şirketlerin uygun piyasa çarpanlarıyla şirket değerinin hesaplanması esasına dayanmaktadır. Şirketin nakit ve kar yaratma kapasitesini göstermesi; istisnai kar artışlarını değil faaliyetlerden elde edilen karları dikkate alarak faaliyet karı üzerinden analize imkan tanınması göz önüne alındığında FD/FAVÖK (Firma Değeri/Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kar) çarpanı değerlendirilmede kullanılmıştır. Şirketin geçmiş dönem karı verileri göz önüne alındığında istikrarlı bir kar marjı sergilemesi, F/K (Fiyat/Kazanç) oranının hisse senetleri arasında karşılaştırma yapmaya uygun olması, Şirketin diğer faaliyetlerinden elde ettiği gelirlerinin ve giderlerinin satışlarına oranının düşük olması dikkate alınarak F/K oranı çarpanı değerlendirilmede kullanılmıştır. PD/DD (Piyasa Değeri/Defter Değeri) oranı, Şirketin bilanço verilerine göre hesaplanan defter değeri ile piyasa değerinin mukayesesi suretiyle değerlendirilmede benzer şirketlere kıyasla piyasa değeri hakkında ölçü olması bakımından PD/DD çarpanı değerlendirilmede kullanılmıştır.

**2- İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi:** gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirgeme oranının uygulandığı; gösterge niteliğindeki değer gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesiyle belirlenmesini sağlayan bir değerlendirme yöntemidir. Bu yöntemde varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

### **C- Değerleme Tablosu:**

Fiyat tespit raporunda kullanılan değerlendirme yöntemleri sonucu hesaplanan şirket ve birim pay değeri şu şekildedir:

Değerleme Yöntemi	Piyasa Değeri (Bin TL)	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Şirket Piyasa Değeri (Bin TL)
1) Pazar Yaklaşımı - Çarpan Analizi	322.070	%40	128.828
2) İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi	199.248	%60	119.549
<b>Toplam (Bin TL)</b>			<b>248.377</b>
<b>Pay Başına Fiyat (İskontosuz)</b>			<b>3.82</b>
%20 İskonto Tutarı ( Bin TL)			49.675
<b>İskontolu Şirket Değeri (Bin TL)</b>			<b>198.701</b>
<b>Sermaye (Bin TL)</b>			<b>65.000</b>
<b>Pay Başına Fiyat</b>			<b>3.06</b>

Şirketin değerlemesinde Pazar yaklaşımı - Çarpan analizine % 40, İNA analizine % 60 ağırlık verilmiş ve sonuç olarak Şirket için 248.376.782 TL piyasa değerine ulaşılmıştır. Buna göre Şirketin halka arz pay başına fiyatı 3,82 TL olarak hesaplanmıştır. % 20 halka arz iskontosu sonrasında piyasa değeri 198.701.425 TL ve birim pay fiyatı 3,06 TL olarak hesaplanmıştır.

### **D-Sonuç:**

Fiyat tespit raporunda ara dönem bazında bir tahmin yer almamakta ve 2021-2025 yıllarına ilişkin 12' şer aylık dönemler itibariyle tahminler yapıldığı görülmektedir.

2020 yılı 9 aylık ara dönem finansal tabloları ile 2021 yılı 9 aylık ara dönem finansal tabloları mukayese edildiğinde;

- 185.306.284 TL olan 2020 yılı 9 aylık ara dönem net satış hasılatının 2021 yılı 9 aylık ara döneminde % 4,11 artışla 192.925.580 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Söz konusu hasılat, fiyat tespit raporunda 2021 yıl sonu için tahmin edilen net satış hasılatının % 63,70'i oranında gerçekleşmiştir.

- 44.321.602 TL olan 2020 yılı 9 aylık ara dönem esas faaliyet karının 2021 yılı 9 aylık ara döneminde % 52,33 azalışla 21.127.231 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Söz konusu esas faaliyet karı, fiyat tespit raporunda 2021 yıl sonu için tahmin edilen esas faaliyet karının % 69,69'u oranında gerçekleşmiştir.
- 46.090.787 TL olan 2020 yılı 9 aylık ara dönem FAVÖK, 2021 yılı 9 aylık ara döneminde % 48,70 azalışla 23.643.338 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Söz konusu FAVÖK , fiyat tespit raporunda 2021 yıl sonu için tahmin edilen FAVÖK 'ün % 52,29'u oranında gerçekleşmiştir.

Saygılarımızla,

Fatma ÖLMEZ  
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi  
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Süleyman KILIÇ  
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi  
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi