CVK MADEN İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU

(01.01.2023 – 30.09.2023 Dönemi)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.

21.11.2023

İçindekiler

1. Raporun Konusu ve Gerekçesi 3
2. Açıklamalar 3
3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi 3
4. Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar 3
4.1. İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi 4
4.2. Piyasa Çarpanları Analizi 5
4.3. Değerleme Sonucu 6
5. Sonuç ve Değerlendirme 6

1. Raporun Konusu ve Gerekçesi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Pay Tebliği'nin (VII-128.1) 29. Maddesinin 5. Fıkrası uyarınca, CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Şirket") halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2. Açıklamalar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Pay Tebliği'nin (VII-128.1) 29. Maddesinin 5. Fıkrasında yer alan *"Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP' ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir."* hükmü uyarınca, işbu rapor hazırlanarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin 35.000.000 TL'den 42.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 7.000.000 TL nominal değerli B grubu 7.000.000 adet pay ve mevcut ortak Begüm Çevik'in sahip olduğu 1.400.000 TL nominal değerli B grubu 1.400.000 adet pay olmak üzere toplam 8.400.000 TL nominal değerli 8.400.000 adet B grubu paylarının halka arzına ilişkin İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.03.2023 tarihli toplantısında onaylanmıştır. Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 105,00 TL Sabit Fiyatla Talep Toplama işlemleri 6-7 Nisan 2023 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Halka Arz Özet Bilgileri	
1 Adet Payın Halka Arz Fiyatı (TL)	105,00
Halka Arz Edilen Pay Adedi	8.400.000
Sermaye Artırımı Yoluyla Halka Arz Edilen	*7.000.000*
Ortak Satışı Yoluyla Halka Arz Edilen	*1.400.000*
Şirket'in Elde Ettiği Brüt Halka Arz Geliri (TL)	735.000.000

4. Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 13.03.2023 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda kullanılan veriler değerleme uzmanlarınca güvenilir olduğu kabul edilen Şirket yönetiminin sağladığı bilgilere ve TMS/TFRS kapsamında RAM Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından özel bağımsız denetimden geçirilmiş 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal raporlara, kamuya açık olan kaynaklardan edilen bilgi ve bulgular ile Tera Yatırım'ın analizlerine dayanmaktadır. CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması kapsamında UDS 105

Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemlerinden belirtilen değerleme yaklaşımlarının tamamı dikkate alınmıştır.

• **Gelir Yaklaşımı:** İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ("İNA")

• **Pazar Yaklaşımı:** Çarpan Analizi

• **Maliyet yaklaşımı:** Şirket'in maden çıkarma faaliyetinde bulunması, değerlemeye esas teşkil edecek düzeyde ürün yıpranma paylarının olmaması, çıkarılan madenin işlenmesinin şirket içerisinde gerçekleştirilemeyecek olması sebepleriyle Maliyet Yaklaşımı dikkate alınmış ancak değer tespitinde kullanılmamıştır.

4.1. İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi

Değerlenecek varlığın gösterge niteliğindeki değerinin, gelecekteki nakit akımlarının tek bir cari değere dönüştürülmesiyle belirlenmesini sağlayan Gelir Yaklaşımı'nda değerlenecek varlığın değeri; yaratılan gelirlerin, nakit akımlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerinden tespit edilir. Bu kapsamda kullanılan yöntem; tahmini nakit akımlarını değerleme gününe indirgeyerek varlığın bugünkü değerini hesaplayan İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yöntemine dayanmaktadır.

Bu yaklaşım kapsamında; varlığın gelecekte yaratabileceği gelirin miktarı ve zamanlaması belirsizdir ve değerlemeyi gerçekleştiren kişinin tahminlerine dayanmaktadır. Şirket tarafından sağlanan 2023-2027 yıllarına yönelik finansal tahminler analiz edilerek İNA Analizi değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Bu yönteme göre Şirket Değeri; gelecekte elde edilebileceği tahmin edilen nakit akımlarının, Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM) ile bugüne indirgenip net finansal borç tutarı düşülerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in "İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi"ne göre yapılan değerlemesinde kullanılan temel varsayımlar aşağıda sıralanmıştır:

1) İNA analizi gelecek beş yıllık (2023-2027) dönem esas alınarak hesaplanmıştır.
Şirket için gelecek 5 yılda her yıl için değişken oranlarda hasılat büyümesi gerçekleştireceği tahmin edilmiştir. Şirket'in 2027 yılından sonrasına ilişkin terminal büyüme oranı %5 olarak esas alınmıştır. İNA projeksiyonu sonunda Şirket'in sermaye değeri 5.237.433.259 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket'in projekte edilen serbest nakit akımları aşağıdaki gibidir:

İNA Projeksiyonu (TL)	**2022 G**	**2023 T**	**2024 T**	**2025 T**	**2026 T**	**2027 T**
Net Satışlar	**967.043.250**	**1.175.124.572**	**1.904.674.233**	**3.172.078.613**	**4.576.082.937**	**5.969.862.560**
Yıllık Büyüme		*22,00%*	*62,10%*	*66,50%*	*44,30%*	*30,50%*
Satışların Maliyeti (-)	-413.139.053	-543.812.286	-907.649.616	-1.506.564.771	-2.176.867.903	-2.838.641.326
Brüt Kâr	**553.904.197**	**631.312.286**	**997.024.616**	**1.665.513.843**	**2.399.215.034**	**3.131.221.234**
Faaliyet Gideri (-)	-121.519.701	-163.017.231	-295.506.212	-397.935.695	-536.624.481	650.253.706
Faaliyet Kârı (FVÖK)	**432.384.496**	**468.295.055**	**701.518.405**	**1.267.578.148**	**1.862.590.553**	**2.480.967.528**
Net Satışlara Oranı	*44,70%*	*39,90%*	*36,80%*	*40,00%*	*40,70%*	*41,60%*
Vergi Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Vergi (-)	-89.310.390	-93.659.011	-140.303.681	-253.515.630	-372.518.111	-496.193.506
Net Kâr	**331.740.637**	**374.636.044**	**561.214.724**	**1.014.062.518**	**1.490.072.443**	**1.984.774.023**

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

2) Bu hesaplamaya göre; projeksiyon dönemleri olan 2023–2027 yılları için öngörülen FAVÖK marjları aşağıdaki gibidir:

	2022 G	2023 T	2024 T	2025 T	2026 T	2027 T
FAVÖK (TL)	**481.804.225**	**532.877.030**	**779.380.540**	**1.356.684.260**	**1.961.287.632**	**2.587.184.531**
FAVÖK MARJI	*49,80%*	*45,30%*	*40,90%*	*42,80%*	*42,90%*	*43,30%*

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4.2. Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasada sıklıkla tercih edilen değerleme yaklaşımlarından biri olan Pazar Yaklaşımı; değerlenecek varlığın gösterge niteliğindeki değerinin, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle belirlenmesine olanak sağlar. Pazar Yaklaşımı'nda, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik gösteren varlıkların aktif olarak işlem görmesi gerekmektedir. Değerlemesi yapılacak Şirket'e benzer şirketlerin bulunması, gerekli güvenilir bilginin mevcudiyeti ve halka açık şirketlere yatırım yapan yatırımcılar tarafından sıklıkla tercih edilen bir yöntem olması nedenlerinden dolayı Pazar Yaklaşımı'nın amacına uygun bir değerleme yöntemi olduğu düşünülmüş ve değerleme kapsamında kullanılmıştır.

Bu doğrultuda Pazar Yaklaşımı kapsamında Fiyat / Kazanç (F / K), Firma Değeri / FAVÖK (FD / FAVÖK) ve Piyasa Değeri / Defter Değeri (PD / DD) çarpanları kullanılmıştır.
CVK Maden İşletmeleri için yapılan Çarpan Analizi değerlemesinde, Şirket'in faaliyet gösterdiği madencilik sektöründeki yurt içindeki ve yurt dışındaki benzer şirketler göz önünde bulundurulmuş ayrıca yurt içinde maden işlenmesi konusunda faaliyet gösteren benzer şirketler değerlendirilmiştir.

Karşılaştırılabilir benzer şirketler seçilirken arasında F / K çarpanı 30'un üzerindeki, FD / FAVÖK çarpanı 25'in üzerindeki ve PD / DD çarpanı 5'in üzerindeki değerler uç değer niteliği taşıması nedeniyle dikkate alınmamıştır.

Benzer şirketlerin piyasa verileri 03.03.2023 tarihinde Rasyonet ve 08.03.2023 tarihinde Bloomberg veri terminallerinden elde edilen çarpan değeri hesaplamasında şirket çarpanlarının medyan değeri dikkate alınmıştır.

Yurt içi madencilik sektörü benzer şirket çarpanlarına göre Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri'ne %30 oranında, yurt içi metal ana sanayi benzer şirket çarpanlarına göre Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri'ne %20 oranında ve yurt dışı madencilik sektörü benzer şirket çarpanlarına göre Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri'ne %50 oranında ağırlık verilerek Şirket'in Çarpan Analizi yöntemine göre Şirket Değeri 3.617.937.064 TL olarak hesaplanmıştır.

Çarpan Analizi Değerleme Sonucu	Hesaplanan Değer (TL)	Ağırlıklandırma	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri (TL)
Yurt İçi Benzer Şirketler (Madencilik)	3.219.901.475	30%	965.970.442
Yurt İçi Benzer Şirketler (Metal Ana)	3.090.706.059	20%	618.141.212
Yurt Dışı Benzer Şirketler (Madencilik)	4.067.650.819	50%	2.033.825.410
TOPLAM			**3.617.937.064**

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4.3. Değerleme Sonucu

Çarpan Analizi yöntemiyle hesaplanan piyasa değeri ve İNA Analizi yöntemiyle hesaplanan piyasa değeri eşit ağırlıklandırılarak değerleme sonucu halka arz öncesi şirket değeri 4.427.685.161 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Sonucu	Hesaplanan Değer (TL)	Ağırlıklandırma	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri (TL)
Benzer Şirket Çarpanları	3.617.937.064	50%	1.808.968.532
İNA	5.237.433.259	50%	2.618.716.629
TOPLAM			**4.427.685.161**

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Payların halka arzı öncesi şirket değerine %17 oranında halka arz iskontosu uygulanarak pay başına halka arz fiyatı 105,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Sonucu	
Değerleme Sonucu Halka Arz Öncesi Şirket Değeri	4.427.685.161
İskontolu Şirket Değeri (%17 İskontolu)	3.675.000.000
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye	35.000.000
Pay Başına İskontolu Halka Arz Fiyatı (TL)	**105**

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. Sonuç ve Değerlendirme

(TL)	Projeksiyon	Gerçekleşen					
	2023/12	2023/03		2023/06		2023/09	
	Tutar (T*)	Tutar (G**)	Oran*** (%)	Tutar (G**)	Oran*** (%)	Tutar (G**)	Oran*** (%)
Krom	1.087.624.572	154.424.966	14,20%	359.499.808	33,05%	807.605.013	74,25%
Çinko	-	-	-	3.280.365		3.280.365	
Kurşun	-	-	-	2.142.259		2.142.259	
Manyezit	-	-	-	-	-	-	-
Altın	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	87.500.000	37.912.994	43,33%	80.684.115	92,21%	131.115.143	149,85%
TOPLAM	**1.175.124.572**	**192.337.960**	**16,37%**	**445.606.547**	**37,92%**	**944.142.780**	**80,34%**

** (T): Tahmin, Fiyat Tespit Raporuna göre yılsonu ulaşılması öngörülen tahmini değer*
*** (G): Gerçekleşme, ilgili döneme ilişkin Şirket'in konsolide finansal tablolarında kamuoyuna açıklanan değer*
**** Gerçekleşme Oranı: Şirket'in yılsonunda ulaşması öngörülen finansal verilere yaklaşma oranı*

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı Krom satışlarının hasılat tutarı 1.087.624.572 TL olarak tahmin edilmiştir. 30.09.2023 hesap dönemi itibariyle; gerçekleşen hasılat tutarı 807.605.013 TL ve yılsonu tahmini değere göre gerçekleşme oranı ise %74,25 olmuştur.

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı için Çinko ve Kurşun satışlarına projeksiyonda yer verilmemiş olmakla birlikte, 30.09.2023 hesap dönemi itibariyle; Çinko satışlarından gerçekleşen hasılat tutarı 3.280.365 TL, Kurşun satışlarından gerçekleşen hasılat tutarı ise 2.142.259 TL olmuştur.

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı Diğer satışlarının hasılat tutarı 87.500.000 TL olarak tahmin edilmiştir. 30.09.2023 hesap dönemi itibariyle; gerçekleşen hasılat tutarı 131.115.143 TL ve yılsonu tahmini değere göre gerçekleşme oranı ise %149,85 olmuştur.

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı toplam hasılat tutarı 1.175.124.572 TL olarak tahmin edilmiştir. 30.09.2023 hesap dönemi itibariyle; gerçekleşen toplam hasılat tutarı 944.142.780 TL ve yılsonu tahmini değere göre gerçekleşme oranı ise %80,34 olmuştur.

(TL)	Projeksiyon	Gerçekleşen					
	2023/12	2023/03		2023/06		2023/09	
	Tutar (T*)	Tutar (G**)	Oran*** (%)	Tutar (G**)	Oran*** (%)	Tutar (G**)	Oran*** (%)
Hasılat	**1.175.124.572**	**192.337.960**	**16,37%**	**445.606.547**	**37,92%**	**944.142.780**	**80,34%**
Satışların Maliyeti	-543.812.286	-88.981.885	**16,36%**	-204.287.250	**37,57%**	-433.251.147	**79,67%**
BRÜT KÂR	**631.312.286**	**103.356.075**	**16,37%**	**241.319.297**	**38,23%**	**510.891.633**	**80,93%**
FAALİYET KÂRI	**468.295.055**	**75.162.073**	**16,05%**	**196.721.960**	**42,01%**	**403.439.791**	**86,15%**
FAVÖK	**532.877.030**	**91.092.225**	**17,09%**	**216.807.154**	**40,69%**	**455.762.794**	**85,53%**
FAVÖK Marjı	**45,35%**	**47,36%**		**48,65%**		**48,27%**	
NET DÖNEM KÂRI	**374.636.044**	**61.143.462**	**16,32%**	**239.008.635**	**63,80%**	**456.277.866**	**121,79%**
Net Kâr Marjı	**31,88%**	**31,79%**		**53,64%**		**48,33%**	

** (T): Tahmin, Fiyat Tespit Raporuna göre yılsonu ulaşılması öngörülen tahmini değer*
*** (G): Gerçekleşme, ilgili döneme ilişkin Şirket'in konsolide finansal tablolarında kamuoyuna açıklanan değer*
**** Gerçekleşme Oranı: Şirket'in yılsonunda ulaşması öngörülen finansal verilere yaklaşma oranı*

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı brüt kârı 631.312.286 TL olarak tahmin edilmiştir. 30.09.2023 hesap dönemi itibariyle; gerçekleşen brüt kâr 510.891.633 TL ve yılsonu tahmini değere göre gerçekleşme oranı ise %80,93 olmuştur.

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı faaliyet kârı 468.295.055 TL olarak tahmin edilmiştir. 30.09.2023 hesap dönemi itibariyle; gerçekleşen faaliyet kârı 403.439.791 TL ve yılsonu tahmini değere göre gerçekleşme oranı ise %86,15 olmuştur.

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı için FAVÖK 532.877.030 TL olarak tahmin edilmiştir. 30.09.2023 hesap dönemi itibariyle; gerçekleşen FAVÖK 455.762.794 TL ve yılsonu tahmini değere göre gerçekleşme oranı ise %85,53 olmuştur. Şirket 30.09.2023 hesap döneminde 2023 yılsonu için öngörülen %45,35'lik FAVÖK marjının üzerinde bir FAVÖK kârlılığı (%48,27) gerçekleştirmiştir.

Fiyat tespit raporunda 2023 yılı net dönem kârı 374.636.044 TL olarak tahmin edilmiştir. 30.09.2023 hesap dönemi itibariyle; gerçekleşen net dönem kârı 456.277.866 TL ve yılsonu tahmini değere göre gerçekleşme oranı ise %121,79 olmuştur. Şirket, 30.09.2023 hesap döneminde 2023 yılsonu için öngörülen %31,88'lik net dönem kâr marjının üzerinde bir kârlılık (%48,33) yakalamıştır.

Sonuç olarak, halka arz öncesinde yayınlanan fiyat tespit raporundaki 2023 yılı tahminlerine göre üçüncü çeyrek itibarıyla hasılatın %80,34'ü, FAVÖK'ün %85,53'ü ve net dönem kârının ise %121,79'u karşılanmıştır.

06.02.2023 tarihinde ülkemizde yaşanan ve "Asrın Felaketi" olarak nitelenen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle, Şirketimiz tarafından madencilerimizin bir bölümü arama kurtarma faaliyetlerine katılmak üzere, depremin yaşandığı ilk günden itibaren deprem bölgelerine gönderilmiştir. Bunun yanında madencilerimizin önemli bir kısmının memleketlerinin depremden etkilenen ve afet bölgesi ilan edilen iller olmasından dolayı bu madencilerimizin de bu dönemde üretim faaliyetlerimize katkıları kısıtlı olmuş; bu hususlar ilk 3 aylık üretim faaliyetlerimizi ve finansal verilerimizi etkilemiştir. Ancak takip eden süreçte Şirketimiz faaliyetleri ve kârlılığı göz önünde bulundurulduğunda; Fiyat Tespit Raporunda yer verilen 2023 yılı projeksiyonlarının önemli ölçüde yakalanabileceği, hatta 2023 yılı 3. çeyrek itibari ile net dönem kârında 2023 yılı için hedeflenen tutarın tutturulduğu ve bu tutarın önemli ölçüde üzerine çıkıldığı (%121,79) görülmektedir.

Özetle; Şirketimiz halka arz edilirken çerçevesi çizilen gelir projeksiyonları dâhilinde faaliyetlerine devam ederken, ilk çeyrekte yaşanan olumsuzluklara rağmen ikinci ve üçüncü çeyrek sonunda elde edilen büyüme oranları ve önümüzdeki dördüncü çeyrek beklentileri göz önüne alındığında, 2023 yılı tahminlerini karşılayacak operasyonel sonuçların önemli ölçüde gerçekleştirileceği öngörülmektedir.

Saygılarımızla,

CVK Maden İşletmeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Denetimden Sorumlu Komite

Komite Başkanı	*Komite Üyesi*
Mehmet Burak TELCİOĞLU	*Murat YILDIZ*