



Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu

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

17 Ağustos 2026

İçindekiler

1. Raporun Konusu.....	2
2. Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar	2
a) İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA) Yöntemi:	2
b) Piyasa Çarpanları Analizi Yöntemi:	3
c) Sümer Varlık Değerlemesi Sonucu	4
3. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri.....	5
4. Sonuç ve Değerlendirme.....	6

1. Raporun Konusu

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5. maddesi gereğince Sümer Varlık Yönetim A.Ş.'nin ("Sümer Varlık" veya "Şirket") halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

2. Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar

Şirket paylarının halka arzına aracılık eden Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Şeker Yatırım") tarafından 21.11.2024 tarihinde hazırlanan ve 09.12.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan Fiyat Tespit Raporu'nda şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki varsayımlar ile tespit edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017'ye (<https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2015/06/Ek-UDS.pdf>) mevzuatın izin verdiği ölçüde uyumlu olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda halka arz edilecek pay başına değerin tespitinde, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nden Yöntemlerinde belirtilen üç değerleme yaklaşımı (Maliyet Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı) yöntemi kullanılmıştır.

UDS içerisinde UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Payların değerlemesi ile ilgili olarak 70,1 maliyet yaklaşımı ile ilgili madde uyarınca, belli durumlar dışında işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde, uygulanamaz değerlendirilmesine yer verilmiştir. Maliyet yaklaşımının uygulanabileceği durumlar olarak; a) işletmenin, karların ve/veya nakit akışlarının güvenilir bir şekilde tespit edilemediği ve Pazar Yaklaşımı kapsamında diğer işletmelerde yapılacak karşılaştırmaların pratik veya güvenilir olmadığı, ilk dönemlerinde veya kuruluş döneminde olması, b) işletmenin, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8. ve 70.9. nolu maddelerinde tarif edilen toplama yönteminin uygulandığı bir yatırım ortaklığı veya holding şirketi olması ve/veya c) işletmenin sürekli olmaması ve/veya varlıklarının tasfiyedeki değerlerinin işletmenin sürekliliği kapsamındaki işletme değerini aşabilmesi sayılmaktadır. Şirket yukarıda sayılan kriterler kapsamında olmadığı değerlendirilmiş ve maliyet yaklaşımının kullanılmasının uygun olmayacağı sonucuna varılmıştır.

Bu raporda, Şirket paylarının değerinin tespiti amacıyla;

- Pazar Yaklaşımı kapsamında "Çarpan Analizi" ve
- Gelir Yaklaşımı kapsamında ise "İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA)" yöntemlerine yer verilmiştir.

a) İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA) Yöntemi:

Bu yöntemde, Şirket'in geleceğe yönelik faaliyet ve finansal durumuna ilişkin projeksiyonlar yapılarak, hesaplanan tahmini nakit akımlarının, belirlenen bir iskonto oranı ile günümüze indirgenmesi sonucunda varlığın bugünkü değerine ulaşmakta ve bu değere net nakdin/borcun eklenmesi/çıkarılması ile özsermaye değeri belirlenmektedir. Gelecekte yaratılacak nakit akımlarının bugünkü değerinin hesaplanmasında iskonto oranı olarak "Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM)" kullanılmaktadır. AOSM, Şirket'in hesaplanan özkaynak ve borç maliyetlerinin ilgili oranlarla ağırlıklandırılmasıyla hesaplanmaktadır.

İNA yöntemi Şirket'in öngörülleri, geçmiş performansı, makroekonomik tahminler gibi birçok varsayımsal parametreye dayanmaktadır. Söz konusu projeksiyonlar ileriye yönelik bir taahhüt anlamına gelmemekle beraber, İNA yönteminin değerlemeye etki eden parametrelerin çokluğunun yanında değerlemeyi yapan uzmanın makul dikkat/özeni göstererek ve bakış açısına bağlı olarak ulaşılan değerler önemli değişiklikler gösterebilmektedir.

Şirket, BDDK'nın düzenleyici otorite olarak yer aldığı varlık yönetim sektöründe faaliyet göstermektedir. Her bir Varlık Yönetim şirketinin denetim yükümlülüğü ve bunları düzenli aralıklarla BDDK'ya raporlama yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket gelirlerinin önemli bir bölümünü satın almış oldukları portföylerden elde edilen tahsilatlardan elde etmektedir. Varlık yönetim şirketleri, portföy satın alım fiyatını belirlerken, portföy çeşitliliğine bağlı olarak 10-15 yıllık tahsilat projeksiyonlarını ve hedefledikleri iç verim oranını dikkate almaktadır. Tahsilat projeksiyonları şirketlerin geçmiş dönemdeki portföylerden elde ettikleri deneyimlere, makroekonomik beklentilerine, tahsilat maliyetlerine, fonlama maliyetlerine ve satışa konu portföyün özelliklerine bağlıdır.

İNA yöntemi kapsamında; Şirketin sahip olduğu portföylerin birikimli etkisini daha doğru yansıtacağı için ve sektörde kullanılan yöntem ile benzerlik göstermesi açısından 2024-2038 dönemi için projeksiyon yapılmıştır. Projeksiyon dönemi sonrasında devam eden değer hesabında ise sınırsız ömürlü varlıklar için kullanılan sabit bir büyüme oranı kullanılmıştır. Projeksiyon döneminde nakit akışları 2038 yılında sonlandırılmış olup, bu yıldan sonra devam eden değer hesaplanmasında nihai büyüme oranı %5,0 olarak kullanılmıştır. Şirket'in gelir/gider ve yatırım projeksiyonlarında Şirket'in geçmiş performans çerçevesinde oluşturduğu tahminler kullanılmıştır. Projeksiyonlarda Şirket'in mevcut portföylerinden yapacağı tahsilata ilaveten yapılacak yeni portföy yatırımlarının bireysel ve ticari segment kırılımları da göz önünde bulundurulmuştur.

(Milyon TL)	2024
Projeksiyon Dönemi Değer	2.281,70
Sonsuz Büyüme	5%
2038 Sonrası Değeri (Sonsuz Değer)	1.032,00
Firma Değeri	3.313,80
Net Finansal Borç	676,50
Özkaynak Değeri	2.637,30

İNA sonucunda bulunan Şirket değerinden net finansal borç düşülerek şirketin 21.11.2024 yılı itibariyle özsermaye değerine ulaşılmıştır. Şirket özsermaye değeri 2,637 milyon TL olarak bulunmuştur.

b) Piyasa Çarpanları Analizi Yöntemi:

Piyasa bazlı bir yöntem olup şirket değeri, şirketin faaliyet gösterdiği sektörde olan ve borsada işlem gören şirket değerleri ve çarpanları göz önüne alınarak hesaplanmaktadır. Çarpan Analizi yönteminde kullanılan başlıca değerlendirme çarpanları aşağıda yer almaktadır.

Firma Değeri/ Düzeltilmiş Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kar (FD/FAVÖK –FD/Düzeltilmiş FAVÖK):
İşlem gören bir şirketin belirli bir tarihteki Piyasa Değeri ve aynı tarih itibariyle açıklanmış olan en son finansal tablolarında yer alan net borcun (Net Borç=Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler+Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler-Hazır Değerler (Nakit ve Nakit Benzerleri+Finansal Yatırımlar)) toplanmasıyla hesaplanan Firma Değeri'nin, ilgili tarih itibariyle son 12 aylık Düzeltilmiş Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kar (Düzeltilmiş FAVÖK) rakamına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Düzeltilmiş FAVÖK hesaplaması; net dönem karından kredilerden alınan faizler, bankalardan alınan faizler, diğer faiz gelirleri, net ticari kar/zarar düşülürken net tahsilat gelirleri, sürdürülen faaliyetler vergi karşılığı, kiralama faiz giderleri, kullanılan kredilere verilen faizler, ihraç edilen menkul kıymetlere verilen faizler, beklenen zarar karşılık giderleri ile amortisman giderleri, itfa payları ve gayrimenkul ve taşıt kira giderleri eklenerek hesaplanmaktadır.

(Düzeltilmiş FAVÖK: Dönem net karı-kredilerden alınan faizler-bankalardan alınan faizler-diğer faiz gelirleri-net ticari kar/zarar- gayrimenkul ve taşıtlar için ödenen kira tutarı+net tahsilat gelirleri+sürdürülen

faaliyetler vergi karşılığı+kiralama faiz giderleri+kullanılan kredilere verilen faizler+ihraç edilen menkul kıymetlere verilen faizler+beklenen zarar karşılık giderleri+amortisman+itfa payları)

FD/Düzeltilmiş FAVÖK çarpanı şirketlerin operasyonel kar performanslarına dayandığı ve halka açık şirket tarafından en fazla kullanılan değerleme çarpanlarından birisi olduğu ve bu yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat edildiği için Pazar Yaklaşımı kapsamında kullanılmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

Ancak öte yandan Düzeltilmiş FAVÖK hesabı VYŞ'ler dışında diğer finansal/mali kurumlarda çeşitli nedenlerden ötürü faaliyet karını doğru yansıtmadığı için takip edilen bir finansal gösterge değildir. Örneğin bankalar ve aracı kurumlar ağırlıklı olarak gelirlerini faiz ve komisyon gelirlerinden elde etmektedir. FAVÖK içerisinde faiz gelirleri olmadığı için düzeltilmiş FAVÖK hesaplaması bankalar ve aracı kurumlar başta olmak üzere genellikle finansal kuruluşlar için anlamlı olmamaktadır. Dolayısıyla yurt içinde mali sektör şirketleri ile karşılaştırma yapıldığında bu çarpan kullanılmamıştır.

Yurt içinde Borsa İstanbul'da işlem gören iki Varlık Yönetim Şirketi bulunmaktadır. Şirket'in sektörde birebir benzeri sadece iki şirket olması nedeniyle yurt içi benzer Şirket kümesi oluştururken, BİST Mali endekste işlem gören şirketler incelenmiştir.

Piyasa Değeri/Net Kar (Fiyat/Kazanç, F/K): İşlem gören bir şirketin belirli bir tarihteki Piyasa Değeri'nin, aynı tarih itibarıyla açıklanmış olan en son finansal tablolarında yer alan son 12 aylık ana ortaklık net karına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

FD/Düzeltilmiş FAVÖK ve F/K oranlarının hesaplanması kapsamında mevcut durumun yansıtılabilmesi için yurt içi ve yurt dışı benzer olarak alınan Şirket'lerin en son açıklanan finansal tablolarındaki verileri (son 12 aylık) dikkate alınmıştır. Yurt dışı benzer Şirket'lerin çarpanlarında Bloomberg veri ekranından yararlanılırken, yurt içi benzer Şirketlerin verilerin hesaplanmasında Finnet ve KAP'tan temin edilen veriler kullanılmıştır.

Yurt içi ve yurt dışı benzer şirketlerin çarpan sonuçları ile çarpan analizi özeti aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

F/K Çarpan Analizi Tablosu

(Milyon TL)	F/K Çarpanı	Yıllıklandırılmış Net Kar	Özkaynak Değeri
Yurt içi Benzer Şirketler	4,78	664.396	3.175.076
Yurt dışı Benzer Şirketler	8,49	664.396	4.970.704

FD/FAVÖK Çarpan Analizi Tablosu

(Milyon TL)	FD/Düzeltilmiş FAVÖK Çarpanı	Yıllıklandırılmış FD/ Düzeltilmiş FAVÖK	Şirket Değeri	Net Finansal Borç	Özkaynak Değeri
Yurt dışı Benzer Şirketler	8,49	500.667	4.252.614	676.469	3.576.145

c) Sümer Varlık Değerlemesi Sonucu

Şirketin özsermaye değerinin hesaplanmasında piyasa yaklaşımı ve gelir yaklaşımı sonucunda bulunan özsermaye değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İndirgenmiş nakit akımları analizi yöntemi ile bulunan özsermaye değerine %60 ve çarpan analizi ile bulunan özsermaye değerine %40 ağırlık verilmiştir. Şirket için Halka Arz öncesi Özsermaye Değeri (Halka arz iskontosu yapılmadan) 3.072.075 bin TL olarak hesaplanmıştır. Çıkarılmış sermayesi 100.000.000 TL seviyesinde bulunan Sümer Varlık Yönetim A.Ş.'nin pay fiyatı 30,72 TL (Halka arz iskontosu yapılmadan) olarak hesaplanmıştır.

TL	Hesaplanan Özsermaye Değeri	Ağırlık (%)	Özsermaye Değeri
İndirgenmiş Nakit Akışları	2.637.292	60,00%	1.582.375
Çarpan Analizi	3.724.250	40,00%	1.489.700
Halka Arz Öncesi Piyasa Değeri			3.072.075

Sonuç	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	100.000.000
Halka Arz Öncesi Piyasa Değeri	3.072.075
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	30,72
Halka Arz İskontosu	28,4%
Halka Arz Pay Fiyatı	22

Hesaplanan bu Özsermaye Değeri üzerinden %28,4 halka arz iskonto uygulanması suretiyle Şirket için iskonto sonrası Halka Arz Özsermaye Değeri 2.200.000 bin TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre Sümer Varlık Yönetim A.Ş.'nin pay başına Halka Arz Değeri 22,00 TL olarak belirlenmiştir.

3. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Fiyat Tespit Raporu'nda 2026 yılına ilişkin tahmini toplam satış gelirleri, toplam giderler ve FAVÖK ile 2026 yılı fiili verileri aşağıdaki tabloda karşılaştırılmıştır.

Gelir-Gider Projeksiyonu ve Gerçekleştirme

(Milyon TL)	Halka Arz Öncesi 2026 Yıl Sonu Tahmini	2026 2.Çeyrek Gerçekleşen	2026 Yıl Sonu Gerçekleşme Tahmini	2026 Yıl Sonu Tahmini Gerçekleşme Oranı (%)
Bireysel Tahsilat	928,58	499,02	1.070,92	115,33%
Ticari Tahsilat	1.973,23	407,95	833,6	42,25%
Toplam Tahsilat	2.901,81	906,97	1.904,52	65,63%
Net Varlık Satış Karı/Zararı	1,76	0	0,56	31,82%
Toplam Gelir	2.903,57	906,97	1.905,08	65,61%

Personel Giderleri	259,13	217,39	398,83	153,91%
BSMV	132,03	37,23	91,87	69,58%
Diğer Faaliyet Giderleri	509,79	139,53	411,72	80,76%
Tahsilat Giderleri-Maliyet Kapama	261,16	97,67	203,42	77,89%
Toplam Gider	1.162,11	491,82	1.105,82	95,16%
			0	
Düzeltilmiş FAVÖK	1.741,46	310,87	649,41	37,29%

2026 yılı ikinci çeyrek döneminde tahsilat gelirleri, 499,02 milyon TL'si bireysel tahsilat, 408 milyon TL'si ticari tahsilat olmak üzere toplam 907 milyon TL olarak gerçekleşmiş bulunmaktadır. Toplam giderler 492 milyon TL, düzeltilmiş FAVÖK 311 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki 2026 yıl sonu tahmini verileri ile 2026 yılı ilk altı aylık dönem oluşan gelir rakamları ile oluşturduğumuz yıl sonu gerçekleşme tahminlerimiz karşılaştırıldığında toplam gelirler %65,6, toplam giderler %95 ve düzeltilmiş FAVÖK %37 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

TGA ve Yatırım Projeksiyonu Gerçekleştirme

Yatırım Projeksiyonu (Milyon TL)	Halka Arz Öncesi 2026 Yıl Sonu Tahmini	2026 2.Çeyrek Gerçekleşen	2026 Yıl Sonu Gerçekleşme tahmini	2026 Yıl Sonu Tahmini Gerçekleşme Oranı
Toplam Satın Alınan TGA	3.133,49	1.877,83	4.024,50	128,43%
Toplam Yatırım Tutarı	783,37	246,79	611,73	78,09%

Sümer Varlık Yönetim olarak, 2026 ikinci çeyreğinde 247 Milyon TL ödeme yaparak 1,87 milyar TL anapara tutarında tahsili gecikmiş alacak portföyü satın alımı gerçekleştirmiştir. 2026 yılında yapılan TGA alımı, halka arz öncesinde yapılan tahminin %28 üzerinde; yatırım tutarı ise %78 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.

4. Sonuç ve Değerlendirme

Sektörde toplam TGA satış hacmi 2026 yarıyıl sonu itibariyle 47 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Anapara satış hacminde bireyselin payı %87, kobi ve ticari segmentin payı %13 olarak gerçekleşmiştir.

Bankaların artan takipteki alacaklar kalemi nedeniyle TGA satışlarının artması beklenmekte olup, şirketimizin yatırım hacminin artışına etki edeceği beklenmektedir. Toplam Yatırım tutarındaki düşüş, TGA satış maliyetlerinde piyasadaki konjonktürel dalgalanmaya bağlı beklenti tahminlerindendir.

Sektörün ikinci çeyrekteki dönemsel konjonktürü sebebiyle toplam tahsilattaki düşüş ivmesine rağmen Bireysel Tahsilatta yılsonu gerçekleşme tahminimizin %15 üzerinde çıkacağı öngörüldürken, piyasa koşullarına bağlı olarak bankaların ticari TGA satışlarındaki düşüş, ticari portföylerdeki tahsilat beklentilerinde de düşüş yaşanacağını göstermektedir.

Artan TGA hacmi ve bunun getirdiği işletme giderlerindeki artış etkisi, diğer taraftan enflasyonda yaşanan artış sonrası ve bunların yarattığı gider etkisi ile personel giderlerinde ikinci çeyrek, beklentinin üstünde gerçekleşmiş bu etkinin yılsonu hedefinde %54'lük bir sapmaya neden olacağı öngörülmektedir. Personel giderlerindeki bu artış ve sektördeki 2026 2. Çeyrek TGA Ticari portföy satış hacmindeki daralma ile birlikte, ticari tahsilatlardaki düşüş beklentisi, hem düzeltilmiş FAVÖK' de sapmaya sebep olmakta hem de BSMV ve Tahsilat giderleri yıl sonu beklentisinde düşüş olmasına neden olmaktadır.

Prof. Dr. Ali HEPŞEN

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Dr. Emek TORAMAN ÇOLGAR

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi