



# Gelecek Varlık

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

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

23 AĞUSTOS 2022

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1. RAPORUN KONUSU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. FİYAT TESPİT RAPORUNDA YER ALAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAPLAMALAR .....</b>	<b>3</b>
<b>3. TAHMİN VE GERÇEKLEŞME VERİLERİ .....</b>	<b>6</b>
<b>4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>7</b>

## 1. Raporun Konusu

---

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

## 2. Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar

---

Şirket paylarının halka arzına aracılık eden Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Garanti Yatırım") tarafından 06.10.2021 tarihinde hazırlanan ve 08.10.2021 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 değer tespitinde, .UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nden Pazar Yaklaşımı (Çarpan Analizi) ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları) yöntemi kullanılmıştır.

### a- Pazar Yaklaşımı: Çarpan Analizi

Borsada işlem gören ve Şirket ile benzer alanlarda faaliyet gösteren diğer şirketlerle karşılaştırma yapılarak İşletme Değeri bulunabilmesi için Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında Şirket'e benzer alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin uygun rayiç piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem etkin işleyen spekülasyonun yapılmadığı durumlarda payların rayiç değerlerinin ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı risk düzeyini yansıttığı varsayımını esas almaktadır.

İşletme Değeri/FAVÖK (İD/Düzeltilmiş FAVÖK) çarpanı şirketlerin operasyonel kar performanslarına dayandığı ve pazar katılımcıları (halka açık şirket yatırımcıları) tarafından en fazla kullanılan değerleme çarpanlarından birisi olduğu ve bu yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat edildiği için Pazar Yaklaşımı kapsamında kullanılması en uygun çarpan olduğu düşünülmektedir. Fakat Düzeltilmiş FAVÖK hesabı VYŞ'ler dışında diğer finansal kurumlarda çeşitli nedenlerden ötürü faaliyet karını doğru yansıtmadığı için (örneğin bankalar ağırlıklı olarak gelirlerini komisyon ve faiz gelirlerinden elde etmektedir, FAVÖK içerisinde faiz gelirleri olmadığı için Düzeltilmiş FAVÖK hesabı bankalar için anlamlı değildir) takip edilen bir finansal göstere değildir. Yurtiçinde Borsa İstanbul'da işlem gören bir VYŞ olmadığı için benzer şirketlerin İşletme Değeri/Düzeltilmiş FAVÖK (İD/Düzeltilmiş FAVÖK) çarpanı kullanılamamaktadır.

VYŞ yatırımcıları tarafından İD/Düzeltilmiş FAVÖK çarpanından sonra da yine yaygın olarak kullanılan Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanı, değerlendirme kapsamında hem yurtiçi hem de yurtdışı benzer şirketler için İD/Düzeltilmiş FAVÖK çarpanına göre daha düşük ağırlık ile kullanılmıştır.

İD/Düzeltilmiş FAVÖK oranı işletme değerinin Düzeltilmiş FAVÖK rakamına oranlanması neticesinde elde edilir. Düzeltilmiş FAVÖK ise, Net Dönem Karı ile ilgili dönemde Satışlar'dan Net Kar'a ulaşılırken düşülen vergi giderleri, faiz ve kur farkı gelir-giderine ek olarak karşılıklar ve amortisman giderlerinin toplanması ile değerlendirme gelirinin çıkartılması sonucu

bulunmaktadır. Bu yöntem ile İşletme Değeri, Şirket'in ilgili yıla ait Düzeltilmiş FAVÖK rakamının, aynı sektörde faaliyet gösteren halka açık diğer şirketlerin İD/Düzeltilmiş FAVÖK oranları ortalamaları ile çarpılması sonucunda elde edilir.

F/K oranı şirketin güncel piyasa değerinin dönem net karı rakamına oranlanması neticesinde elde edilir. Bu yöntem ile Piyasa Değeri, Şirket'in ilgili yıla ait net kar rakamının, aynı sektörde faaliyet gösteren halka açık diğer şirketlerin F/K oranları ortalamaları ile çarpılması sonucunda elde edilir.

İD/Düzeltilmiş FAVÖK ve F/K oranlarının hesaplaması kapsamında mevcut durumun yansıtılabilmesi için Şirket'in ve benzer olarak seçilen şirketlerin en son açıklanan finansal tablolarındaki veriler dikkate alınmıştır. Dolayısıyla Düzeltilmiş FAVÖK ve Net Kar değerleri açıklanan son finansal tablolara göre son 12 aylık dönemi kapsayacak şekilde hesaplanmıştır.

Yurt içi benzer şirket olarak, yurt içinde halka açık bir varlık yönetim şirketi olmadığı için Şirket'in faaliyet alanına en yakın olduğu düşünülen factoring ve finansal kiralama şirketleri ile aracı kurumlar incelenmiştir. Bu şirketlerin İD/Düzeltilmiş FAVÖK çarpanları olmadığından dolayı finansal kurumlara yatırım yapan yatırımcılar tarafından sıkça kullanılan Fiyat/Kazanç (F/K) çarpanı kullanılmıştır.

Yurt dışı benzer şirket olarak ise, Avrupa'da varlık yönetim sektöründe faaliyet gösteren şirketler kullanılmıştır. Bu kapsamda hem İD/Düzeltilmiş FAVÖK çarpanı hem de F/K çarpanı incelenmiştir.

Benzer şirketlerin çarpanları açıkladıkları en son finansal tablolar dikkate alınarak son 12 aylık verilere göre hesaplanmıştır. Gelecek VYŞ'nin özsermaye değeri hesaplanırken de Şirket'in son 12 aylık (30.06.2020-30.06.2021) finansalları kullanılmıştır.

Benzer şirket çarpan değerleri 5 Ekim 2021 kapanış itibarıyla "Capital IQ" platformundan ve Şirket'lerin websitelerindeki halka açık finansal raporlarından elde edilmiştir.

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

**F/K Çarpan Analizi Tablosu**

(BİN TL)	F/K Çarpanı	Özkaynak Değeri
Yurt içi Benzer Şirketler	9,9	1.797.440
Yurt dışı Benzer Şirketler	11,5	2.079.175

**İD/FAVÖK Çarpan Analizi Tablosu**

(BİN TL)	İD / Düzeltilmiş FAVÖK Çarpanı	30.06.2021 LTM Düzeltilmiş FAVÖK	Şirket Değeri	Net Finansal Borç	Özkaynak Değeri
Yurt dışı Benzer Şirketler	5,6	419.348	2.333.121	494.683	1.838.438

## **b- Gelir Yaklaşımı: İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Yöntemi**

İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi kapsamında Şirket'in gelecek 15 yıl boyunca nakit akışlarının projeksiyonu yapılmış ve Ağırlıklandırılmış Ortalama Sermaye Maliyeti yöntemi kullanılarak bu değerler indirgenmiştir. Devam eden değerlerin bulunması için ise sınırsız ömürlü varlıklar için kullanılabilen sabit büyüme yöntemi kullanılmıştır.

Devam eden değer hesabında sabit büyüme oranı olarak %5 kullanılmıştır. Bu oranda yapılan hesaplama sonrasında elde edilen değer 2036 yılındaki indirgeme faktörü kullanılarak bugüne indirgenmiştir. İNA analizi sonucunda Şirket Değeri, 15 yıllık projeksiyon dönemine ilişkin değer ve sabit büyüme ile hesaplanan projeksiyon dönemi sonrası devam eden değer toplamından oluşmaktadır.

(milyon TL)	2021 (6 ay)
<b>Projeksiyon Dönemi Değeri</b>	<b>1.310</b>
2036 Sonrası Değer	11.530
2036 İndirgeme Faktörü	0,14
<b>2036 sonrası Bugünkü Değer</b>	<b>1.632</b>
<b>İNA Şirket Değeri</b>	<b>2.942</b>

İndirgenmiş Nakit Akımları analizi sonucunda Gelecek Varlık'ın 30.06.2021 tarihi itibarıyla şirket değeri **2,942 milyar TL** olarak hesaplanmıştır.

<b>İNA Şirket Değeri</b>	<b>2.942</b>
Net Finansal Borç	495
İNA Özsermaye Değeri	2.448
Değerleme Tarihi Değerleme Faktörü	1,06
<b>Değerleme Tarihi Özsermaye Değeri</b>	<b>2.596</b>

İndirgenmiş Nakit Akımları sonucunda bulunan Şirket Değeri'nden Net Finansal Borç düşülerek şirketin 30.06.2021 itibarıyla Özsermaye değerine ulaşılmıştır. Şirket özsermaye değeri değerlendirme tarihi olan 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla özsermaye değerini yansıtması amacıyla düzeltilmiştir. Bu kapsamda, değerlemede kullanılan 2021 yılı özsermaye maliyeti %24,4 dikkate alınarak özsermaye değeri 6 Ekim 2021 tarihine getirilmiş ve düzeltme sonucu Özsermaye Değeri 2,596 Milyar TL olarak bulunmuştur.

### c- Gelecek Varlık Değerlemesi Sonucu

Nakit Akımları ve Çarpan Analizi yöntemlerinin ağırlıklandırılması sonucunda hesaplanan özsermaye değeri aşağıda gösterilmiştir.

(BİN TL)	Özsermaye Değeri	Ağırlık	Hesaplanan Özsermaye Değeri
İNA Yöntemi	2.595.510	50,0%	1.297.755
Yurtiçi Benzer Şirketler (F/K çarpanı)	1.797.440	12,5%	224.680
Yurtdışı Benzer Şirketler (F/K çarpanı)	2.079.175	12,5%	259.897
Yurtdışı Benzer Şirketler (İD/FAVÖK Çarpanı)	1.838.438	25,0%	459.610
	<b>Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri</b>		<b>2.241.942</b>

Belirtilen ağırlıklandırma ile Şirket'in halka arz öncesi hesaplanan özsermaye değeri **2.241.942 bin TL**'dir. Halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden belirlenen fiyata göre hesaplanan iskonto oranı aşağıda gösterilmiştir.

	Özet
Hesaplanan Özkaynak Değeri (BİN TL)	2.241.942
Gelecek VYŞ Ödenmiş Sermayesi (BİN TL)	<b>126.500</b>
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Düşen Değer	17,7
<b>Halka Arz Fiyatı</b>	<b>13,65</b>
<b>Halka Arz İskonto Oranı</b>	<b>23,0%</b>
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri (BİN TL)	1.726.725

Şirket'in halka arz öncesi Özkaynak Değeri üzerinden 1 TL nominal değerli pay başına düşen değer % 23 halka arz iskontosuyla birlikte 13,65 TL olarak hesaplanmıştır.

### 3. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Fiyat Tespit Raporu'nda 2022 yılına ilişkin tahmini toplam gelirler toplam giderler ve FAVÖK ile 2022 1. Çeyrek döneminde fiili verileri aşağıdaki tabloda karşılaştırılmıştır.

#### Gelir- Gider Projeksiyonu ve Gerçekleşme

(milyon TL)	Halka Arz Öncesi 2022 Yıl Sonu Tahmini	2022 1. Yarı Gerçekleşen	2022 Yıl Sonu Gerçekleşme Tahmini	2022 Yıl Sonu Tahmini Gerçekleşme Oranı (%)
<b>Tahsilat Geliri</b>	<b>748</b>	<b>500</b>	<b>989</b>	<b>%132</b>
Bireysel	416	349	722	%174
Kobi	86	69	150	%174
Ticari	246	82	117	%47
Diğer Gelirler	4	5	15	%414
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>752</b>	<b>505</b>	<b>1.004</b>	<b>%133</b>
Personel Giderleri	111	72	166	%150
Diğer Faaliyet Giderleri	149	114	227	%152
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>260</b>	<b>186</b>	<b>394</b>	<b>%151</b>
<b>Düzeltilmiş FAVÖK</b>	<b>492</b>	<b>319</b>	<b>610</b>	<b>%124</b>

2022 Yılı'nın 1. Yarısında Toplam gelirler 505 Milyon TL, Tahsilat gelirleri ise 500 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Düzeltilmiş FAVÖK rakamı ise 319 Milyon TL olmuştur.

2022 1. Yarıyılı oluşan gelir rakamlarımız ile oluşturduğumuz yıl sonu gerçekleşme tahminlerimiz, yıl sonunda tahsilat gelirlerinde gerçekleşme oranının %132, Toplam gelirlerde ise %133 olarak gerçekleşeceğini göstermektedir. Düzeltilmiş FAVÖK rakamına ilişkin projeksiyonlarımıza göre ise Fiyat Tespit Raporundaki tahminlerin yıl sonu gerçekleşme oranının %124 olacağını görülmektedir.

## TGA & Yatırım Projeksiyonu ve Gerçekleşme

(milyon TL)	Halka Arz Öncesi 2022 Tahmini	2022 1. Yarıyıl Gerçekleşen	2022 Yıl Sonu Gerçekleşme Tahmini	2022 Yıl Sonu Tahmini Gerçekleşme Oranı
<b>Toplam Satın Alınan TGA</b>	<b>8.707</b>	<b>636</b>	<b>4.000-5.000</b>	<b>%46-%57</b>
<b>Toplam Yatırım Tutarı</b>	<b>940</b>	<b>144</b>	<b>500-750</b>	<b>%53-%80</b>

Varlık Yönetimi Sektöründe görülen mevsimselliğin etkisi nedeniyle 2022 yılının tamamında TGA satış hacmi beklentisi 12-15 Milyar TL iken 2022 ilk yarısında 4,3 Milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılının 2. Çeyreğinde TGA Satış Hacminde görülen artışın yılın son 4 ayında hızlanması beklenmektedir.

2022 ilk yarısında Gelecek Varlık olarak 636 Milyon TL anapara alımı gerçekleştirilmiş ve 144 mn TL tutarında bir yatırım yapılmıştır. Sektörde görülen mevsimsellik etkilerinin yanısıra portföy alımlarında verimlilik ve kârlılık odaklı yaklaşım sergileyen Şirketimiz ilk iki çeyrekte geçen senenin aynı dönemine göre %142 daha fazla TGA alımı gerçekleştirmiştir. Ağustos ayında Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulduğu üzere 3. Çeyrekte yurtdışından 33,1 Milyon USD ve 6,0 Milyon Euro tutarında anaparaya sahip ticari nitelikli alacak portföyünün alımıyla Varlık Yönetimi sektöründe bir ilk gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen bu yabancı portföy alımı ilk iki çeyrekteki satın alınan toplam TGA'dan daha fazla bir tutara tekabül etmektedir. Gelecek Varlık beklentisi 2022 yılının tamamında yapılacak alacak satışlarının 12-15 milyar seviyesinde olması ve şirketin satın aldığı TGA hacminin 4-5 milyar TL tutarında olmasıdır. Yılın tamamı için Gelecek Varlık payının %30 ve üzerine çıkması beklenebilir.

2022 Yılı ilk iki çeyrek dönemine ilişkin açıklanan rakamlar ile ulaşılan 2022 yıl sonu gerçekleşme projeksiyonlarımıza göre, Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan Satın Alınan TGA tahminlerinin %46-57, Toplam Yatırım Tutarına ilişkin tahminlerin ise %53-80 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir.

### 4. Sonuç ve Değerlendirme

Sektörde görülen mevsimsellik etkisi sonucu Şirket'in Satın Alınan TGA hacmi ve toplam yatırım tutarında artış hızının yılın ilk yarısında yavaş olmasına rağmen, 2022 yıl sonu gerçekleşme projeksiyonlarımıza göre toplam tahsilat gelirlerinin Şirket'in Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen tahminlerin %132'si oranında gerçekleşeceği, 2022 Yıl sonu FAVÖK rakamı gerçekleşme oranının ise %124 olacağı öngörülmektedir. Enflasyon oranlarında yaşanan artış sonrası artan Personel Giderlerinin etkisiyle 2022 yılı sonunda Şirketin Toplam Faaliyet Giderlerinin Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan tahminlere göre %51 daha fazla gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Demet ÖZDEMİR  
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Orkun OĞUZ  
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi