



## **AKFEN YENİLENEBİLİR ENERJİ A.Ş.**

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

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN VII-128.1 SAYILI PAY TEBLİĞİ'NİN 29/5  
MADDESİ UYARINCA HAZIRLANMIŞTIR.**

15 Mayıs 2024

## I. Genel Bilgiler

Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. (“Akfen Yenilenebilir Enerji” veya “Şirket”) iletişim bilgileri ile gerekli sicil kayıtlarına yönelik ayrıntılar aşağıdaki gibidir.

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| Unvanı                  | : | Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.                                |
| Vergi Dairesi           | : | Ankara Kurumlar  |
| Vergi Numarası          | : | 023 030 1966   |
| Ticaret Sicili Numarası | : | 231793   |
| Sanayi Sicil numarası   | : | 10273  |
| Merkez Adresi           | : | İlkbahar Mah. Galip Erdem Cad. No:3 Çankaya/Ankara             |
| Telefon Numarası        | : | 0 312 408 14 00  |
| Faks Numarası           | : | 0 312 442 48 24  |
| E-Mail                  | : | <a href="mailto:info@akfenren.com.tr">info@akfenren.com.tr</a> |
| Web                     | : | <a href="http://www.akfenren.com.tr">www.akfenren.com.tr</a>   |

## Faaliyet Alanı

Şirket; elektrik üretim tesisi kurulması, her türlü kaynaktan enerji üretilmesi, kurulan veya devralınan tesislerin işletmeye alınması, işletilmesi, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitenin müşterilere satışı ve dilediği yerden elektrik enerjisi alımı ile işgal eden, Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu mevzuatı çerçevesinde lisanslı ve lisanssız santralleri işleten özel amaçlı şirketler (*special purchase vehicle - SPV*) niteliğindeki bağlı şirketleri olan üretim şirketleri vasıtasıyla, bir enerji altyapı platformu niteliğindeki yenilenebilir enerji üretim portföyünü yönetmektedir.

## II. Raporun Konusu ve Gerekçe

Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş.’nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29/5 Maddesi gereğince Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

*Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 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.*

## III. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

Şirket paylarının halka arzına aracılık eden Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (“Garanti Yatırım”) tarafından 23.01.2023 tarihinde hazırlanan ve 03.03.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yayınlanan Fiyat Tespit Raporu’nda şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki varsayımlar ile tespit edilmiştir.

Fiyat Tespit Raporu’nda halka arz edilecek pay başına değer tespitinde Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun olarak, Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri’nden Pazar Yaklaşımı/Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi (Çarpan Analizi) ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları/İNA) yöntemi kullanılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı: Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi (Çarpan Analizi)

Borsada işlem gören ve Şirket ile benzer alanlarda faaliyet gösteren diğer şirketlerle karşılaştırma yapılarak İşletme Değeri (“İD”) bulunabilmesi için Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında Şirket’e benzer

alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin uygun rayiç piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Bu doğrultuda Pazar Yaklaşımı kapsamında mevcut şartlar dikkate alındığında bu değerlendirme için en geçerli ve en uygun yöntem olduğu düşünülen, yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat edilen İşletme Değeri/FAVÖK (İD/FAVÖK) çarpanı kullanılmıştır.

Akfen Yenilenebilir Enerji'nin piyasa değerinin tespit edilebilmesi için benzer şirketler incelenerek yapılan İD/FAVÖK çarpanı analizine ilişkin sonuçlar özet olarak aşağıda verilmektedir.

#### Seçilen Yurt İçi Benzer Şirket Çarpan Sonuçları

| <b>İD/FAVÖK Çarpanı</b>             | <b>(\$)</b>          |
|-------------------------------------|----------------------|
| FAVÖK 30.09.2022 Son 12 ay          | 116.899.087          |
| Çarpan (x)                          | 9,85                 |
| <b>İşletme Değeri</b>               | <b>1.150.972.835</b> |
| Net Borç                            | (365.167.282)        |
| <b>İskonto Öncesi Piyasa Değeri</b> | <b>785.805.553</b>   |

#### Seçilen Yurt Dışı Benzer Şirket Çarpan Sonuçları

| <b>İD/FAVÖK Çarpanı</b>             | <b>(\$)</b>          |
|-------------------------------------|----------------------|
| FAVÖK 30.09.2022 Son 12 ay          | 116.899.087          |
| Çarpan (x)                          | 11,24                |
| <b>İşletme Değeri</b>               | <b>1.313.987.414</b> |
| Net Borç                            | (365.167.282)        |
| <b>İskonto Öncesi Piyasa Değeri</b> | <b>948.820.132</b>   |

#### Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi)

İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi kapsamında Şirket'in santrallerinin lisans süreleri de göz önüne alınarak 2070 yılına kadar nakit akışlarının projeksiyonu yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında, Şirket'in mevcut yapısı ve potansiyeli, sektörel beklentiler ve makroekonomik tahminler dikkate alınmıştır. Genel olarak:

- Şirket yönetimi ve kilit personel kadrosunda faaliyetlere etki edebilecek bir değişiklik yaşanmayacağı,
- Karşılaşılabilecek olası risklerin Şirket'in sürdürülebilirliğini etkilemeyeceği

varsayılmıştır.

Projeksiyon dönemi boyunca ağırlıklandırılmış ortalama sermaye maliyeti ("AOSM") ile indirgenmiş nakit akımları üzerinden Şirket'in 30.09.2022 tarihindeki işletme değeri bulunmuş ve işletme değerinden net finansal borç tutarı çıkartılarak firmanın 30.09.2022 tarihindeki özsermaye değeri \$687.762.321 olarak hesaplanmıştır. 30.09.2022 tarihli özsermaye değerinin, fiyat tespit raporu ve aynı zamanda da değerlendirme tarihi olan 23.01.2023 tarihindeki karşılığı, 2022 yılı Özkaynak maliyeti kullanılarak hesaplanmıştır. 23.01.2023 tarihindeki Şirket özsermaye değeri \$722.312.098 ve işletme değeri \$1.087.479.380'dir.

#### İndirgenmiş Nakit Akımı Özet Tablosu

| <b>İNA Şirket Değeri (\$)</b> | <b>1.052.929.603</b> |
|-------------------------------|----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri     | 92.908.051           |
| Toplam finansal borç (-)      | (446.481.956)        |

|  |                      |
|--|----------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (-)     | (11.593.377)         |
| <b>Net Finansal Borç Tutarı (-)</b>      | <b>(365.167.282)</b> |
| <b>İNA Özsermaye Değeri</b>              | <b>687.762.321</b>   |
| Değerleme Tarihi Değerleme Faktörü       | 1,05                 |
| <b>Değerleme Tarihi Özsermaye Değeri</b> | <b>722.312.098</b>   |
| <b>Değerleme Tarihi İşletme Değeri</b>   | <b>1.087.479.380</b> |

## Değerleme Sonucu

Şirket değerlemesinde İD/FAVÖK Çarpanı Analizi ve İNA değerlemesine yer verilmiştir. Çarpan Analizi Yönteminde Yurtiçi Benzer Şirket'lere %50, Yurtdışı Benzer Şirket'lere ise %50 ağırlık verilmiştir. Ayrıca, hem Çarpan Analizi yöntemi hem de Nakit Akımları yöntemi nihai İşletme Değeri hesaplanırken eşit ağırlıklandırılmıştır. Akfen Yenilenebilir Enerji'nin piyasa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

İskontolu Halka Arz Fiyatı (TL)

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Yurt İçi Çarpanlar (Ağırlık %50)</b>                  |                      |
| <b>Yurtiçi Benzer Şirketler İD/FAVÖK Çarpanı</b>         | <b>9,85x</b>         |
| 30 Eylül 2022 Son 12 Ay FAVÖK (\$)                       | 116.899.087          |
| İşletme Değeri (\$)                                      | 1.150.972.835        |
| <b>Yurtdışı Çarpanlar (Ağırlık %50)</b>                  |                      |
| <b>Yurtdışı Benzer Şirketler İD/FAVÖK Çarpanı</b>        | <b>11,24x</b>        |
| 30 Eylül 2022 Son 12 Ay FAVÖK (\$)                       | 116.899.087          |
| İşletme Değeri (\$)                                      | 1.313.987.414        |
| Ağırlıklı İşletme Değeri – Çarpanlar (Ağırlık %50)       | 1.232.480.125        |
| İşletme Değeri – İNA (Ağırlık %50)                       | 1.087.479.380        |
| <b>Ağırlıklı Ortalama İşletme Değeri - Çarpan ve İNA</b> | <b>1.159.979.752</b> |
| Net Borç (\$)  | (365.167.282)        |
| <b>Piyasa Değeri (\$)</b>                                | <b>794.812.470</b>   |
| Pay Adedi  | 1.016.031.947        |
| <b>Pay Başına Fiyat (\$)</b>                             | <b>0,78</b>          |
| 23.01.2023 tarihli TCMB Alış Kuru                        | 18,7844              |
| <b>Pay Başına Fiyat (TL)</b>                             | <b>14,69</b>         |
| <b>Halka Arz Fiyatı (TL)</b>                             | <b>9,80</b>          |
| <b>İskonto Oranı</b>                                     | <b>33,31%</b>        |

23 Ocak 2023 tarihli Fiyat Tespit Raporu'na göre, yapılan değerlendirme çalışmaları sonrasında, halka arz satış fiyatı olarak belirlenen 9,80 TL, hesaplanan pay başına fiyat olan 14,69 TL'ye göre %33,31 iskontoludur.

## IV. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Üretim, Gelir ve FAVÖK

Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan 2023 yılına ilişkin tahmini veriler ve gerçekleşen veriler aşağıdaki tabloda karşılaştırılmıştır.

|                               | 2023 Yılı Tahmini | 2023 Fıili | Gerçekleşme (%) |
|-------------------------------|-------------------|------------|-----------------|
| Toplam Elektrik üretimi (GWs) | 1.796             | 1.660      | 92%             |
| HES                           | 584               | 490        | 84%             |
| GES                           | 198               | 196        | 99%             |
| RES                           | 1.014             | 974        | 96%             |
| Toplam Gelirler (USDmn)*      | 157,9             | 148,2      | 94%             |
| FAVÖK (USDmn)*                | 111,3             | 95,6       | 86%             |

\* Yukarıdaki tabloda gösterilmiş 2023 yılı fiili gelir tablosu kalemleri Şirketimizin bağımsız denetimden geçmiş TMS-29'a göre hazırlanmış (enflasyon etkisine göre düzeltilmiş), 2023 yılı konsolide finansal tablolarından alınmıştır.

## V. Sonuç

Yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretimi büyük ölçüde uygun meteorolojik koşullara dayanmaktadır. HES'ler, GES'ler ve RES'lerde üretilen elektrik miktarı, Şirket'in kontrolü dışında değişkenlik gösterebilen hidroloji, ışıınım ve rüzgar koşullarından etkilenmektedir. Bu faktörlerden herhangi biri, üretim seviyelerinde değişkenliğe neden olabilir ve santrallerin üretkenliğini azaltıp, karlılığında dalgalanmaya yol açabilmektedir.

2023 yılında kuraklık ve olumsuz rüzgar koşulları sonucunda, Şirketin toplam elektrik üretimi fiyat tespit raporundaki projeksiyonların %92'si seviyesinde gerçekleşmiştir. Esasen, bunun sonucunda da Şirketin 2023 yılı gelirleri ve FAVÖK'ü rapordaki projeksiyonların sırasıyla yaklaşık %6 ve %14 altında gerçekleşmiştir.

Faaliyet karlılığının rapordaki projeksiyonlar altında gerçekleşmesinde bir başka sebep ise Şirket'in USD bazlı gelir yapısına (2023'de üretilen toplam elektriğin %93'ü USD bazlı YEKDEM kapsamında satılmıştır) karşın gider ve maliyet yapısının ağırlıklı olarak enflasyona endeksli TL bazlı olmasıdır. Bu sebeple, Şirket'in TL raporlanan gelirleri USD/TL kurundaki değişimden önemli ölçüde etkilenirken, FAVÖK'ü de TL bazlı enflasyondan etkilenmektedir.

Yukarıda açıklanan veriler kapsamında Şirketimiz 2023 yılında enerji santral portföyünün dengeli ve çeşitlendirilmiş üretim yapısı ve yüksek emre amadelik oranları sayesinde faaliyetlerinden nakit yaratımını sürdürerek 2023 yılında HES, GES ve RES portföylerinde toplam 92,1 milyon USD kredi ana para ve faiz ödemesini ilgili vade tarihlerinde gerçekleştirmiştir.

Şirket'in önümüzdeki dönemde de, hedefleri ile uyumlu bir şekilde, faaliyetlerden nakit yaratma kapasitesini sürdürmesi ve kredilerine ilişkin finansal ödemelerini mevcut ve yaratılacak iç kaynaklarıyla karşılayacağı öngörülmektedir.

Saygılarımızla,

Denetimden Sorumlu Komite

Hasan Köktaş  
Başkan

Yusuf Tülek  
Üye