

Halka Arz Fiyat Tespit Raporunu Değerlendirme Raporu

Raporun Amacı

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. maddesine istinaden, Dinamik Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Türkiye Sına Kalkınma Bankası A.Ş.'nin ("TSKB") Biotrend Çevre ve Enerji Yatırımları A.Ş. ("Biotrend" ve/veya Şirket) için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Dinamik Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz

Tanımlar, Ürünler ve Özellikleri

- * **ATY:** Atıktan türetilmiş yakıt
- * **BES:** Biyokütle elektrik santrali
- * **EPDK:** Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu
- * **EPIAŞ:** Enerji Piyasaları İşletme A.Ş
- * **ETKB:** Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
- * **EÜAŞ:** Elektrik Üretim A.Ş
- * **kWh:** Kilowatt saat
- * **MWe:** Megawatt elektrik
- * **MWh:** Megawatt mekanik
- * **TEDAŞ:** Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş
- * **TEİAŞ:** Türkiye Elektrik İletim A.Ş
- * **TEK:** Türkiye Elektrik Kurumu
- * **YEK:** Yenilenebilir Enerji Kaynakları
- * **YEKDEM:** Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması
- * **Yenilenebilir Enerji Kanunu:** 18.05.2005 tarihli ve 25819 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun
- * **Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği:** 02.11.2013 tarihli ve 28809 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği
- * **DYH:** Doğanlar Yatırım Holding
- * **BAGYAŞ:** Balıkesir Gayrimenkul Yatırım ve Gıda A.Ş

Şirket Hakkında Özet Bilgi

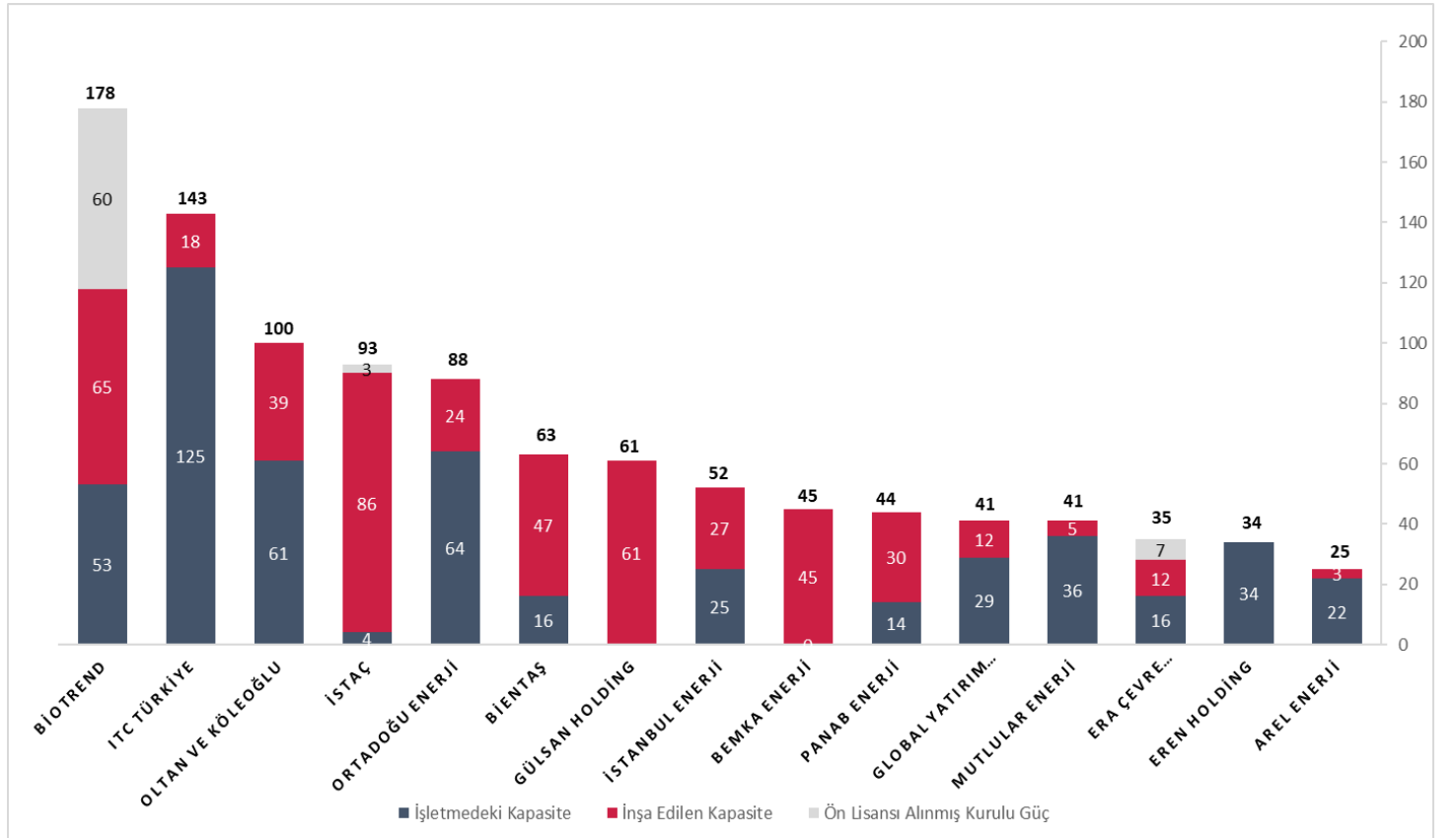
- * 2012 yılında faaliyetine başlayan Şirket, temel olarak entegre katı atık yönetimi alanında faaliyet göstermektedir ve gelirlerinin tamamına yakını, elektrik üretim faaliyetlerinden elde etmektedir.
- * Mevcut durumda, Doğanlar Yatırım Holding ve Maven Enerji Şirket paylarına %50-%50 ortaklık oranı ile sahip bulunmaktadır. Maven Enerji'nin %94 oranındaki payına sahip olan Doğanlar Yatırım Holding, hakim ortak statüsüne sahip olmakla birlikte imtiyazlı oy hakkına sahip değildir. Maven Enerji'nin %6'lık diğer kısmı ise Osman Nuri Vardı'ya aittir.
- * Doğanlar Yatırım Holding A.Ş'nin mobilya alanında Doğtaş, Kelebek, Kelebek Mutfak-Banyo, Lova Yatak ve Ruum Store markaları ile faaliyetleri, inşaat alanında ise Doğ-Yap markası ile faaliyetleri ve gayrimenkul alanında Troypark Alışveriş Merkezi ile faaliyetleri bulunmaktadır.
- * Şirket'in faaliyetleri 3'e ayrılmaktadır. Bunlar Biyogaz, Biyokütle ve atık bertarafını içeren diğer faaliyetlerdir.
- * Şirket, biyogaz faaliyetleri kapsamında atıkların düzenli katı atık alanına götürülerek çöp gazın oluşumu, depolanması ve daha sonrasında toplanan gazın gaz motorlarında yakılarak elektrik enerjisine dönüştürülmesi sağlanmaktadır. Biyometanizasyon faaliyetlerinde ise kaynağından ayrı toplanan veya mekanik ayırma tesislerinde ayrıştırılan organik atıkların fermantasyon ünitelerine alınması, bu atıkların fermante edilmesi sonucunda gaz oluşumu ve oluşan gazın gaz motorlarında yakılarak elektrik enerjisine dönüştürülmesi sürecidir.
- * Şirket'in biyokütle faaliyetleri; tarımsal, hayvansal, ormansal atıklar ve organik bazlı kentsel ve endüstriyel atıkların yakıt hazırlama sahasında depolanması, uygun olarak hazırlanan yakıtın kazana beslenmesi ve yakılması, kazandan elde edilen uygun basınç, sıcaklık ve tonajda buharın, türbini beslemesi ve ardından bu türbin ve jeneratörün elektrik enerjisi ve buhar üretmesi faaliyetidir.
- * Şirket'in 11 ilde toplamda sahip olunan veya işletmesi yapılan 17 kurulu tesise ve bu tesislerde toplam 55,8 MWe kurulu güce sahiptir. Bu tesisler, Malatya Belediyesi Katı Atık Sahası Çöp Gaz elektrik üretim santrali (Lisanssız), Sivas ve İskenderun çöp gaz elektrik üretim tesisleri, Malatya-1 çöp gaz elektrik üretim tesisi (Lisanslı), Malatya, Sivas ve İskenderun'da çöp gazı ve biyokütleden elektrik üretimi faaliyetleri ile biyometanizasyon, mekanik ayırma ve saha işletmesi, İnegöl-1 çöp gaz elektrik üretim tesisi, İzmir Harmandalı çöp gaz elektrik tesisi, Balıkesir çöp gaz elektrik üretim tesisi, Uşak biyogaz elektrik üretim tesisi, İzmir Bergama çöp gaz, Aydın Çine biyokütle enerji santralinin işletmesi, Ulubey biyolojik yakıt hazırlama tesisi, İnegöl- 2 biyogaz elektrik üretim tesisidir.
- * Biotrend mevcut faaliyetlerinden 2020 yılına ait geliri 246,5 milyon TL olup, bu gelirin büyük kısmını YEKDEM kapsamında elektrik satarak elde etmiştir. Tesisler yeni olduğu için YEKDEM'den faydalanma süresi de ortalama 8,2 yıl olup sektördeki en yüksek değere sahiptir.

Şirket Hakkında Özet Bilgi

- * Şirket tarafından yürütülen diğer faaliyetler; atık bertaraf, atık ayırma, ATY (Atıktan türetilmiş Yakıt), kompos, atık yakıt hazırlama ve tedarik, buhar satışı ve seracılık ve karbon sertifikası ile karbon ticareti
- ⇒ **Atık Bertaraf Faaliyeti:** Atıkların zararlı maddelerinin ayrıştırılarak ortadan kaldırılması, yok edilmesi ve geri dönüştürülmesi işlemidir.
- ⇒ **Atık Ayırma faaliyetleri:** Atık ayırma tesisine gelen atıkların tartıldıktan sonra geri dönüştürülebilir atıklar(cam, plastik, pet şişe, teneke, naylon vb.) diğer atıklardan ayrılırlar.
- ⇒ **ATY (Atıktan Türetilmiş Yakıt) Faaliyetleri:** ATY; evsel ya da endüstriyel katı atıkların, geri kazanılabilir malzemeleri (plastik, cam, metal vb.) ayrıştırıldıktan sonra geriye kalan yanabilir durumdaki geri dönüşümsüz malzemelerden elde edilen alternatif bir katı yakıt türüdür.
- ⇒ **Kompost Faaliyetleri:** Kompostlaştırma, organik maddenin kontrollü şartlar altında humus veya humus benzeri stabil ürüne kadar biyolojik olarak ayrıştırma işlemidir.
- ⇒ **Atık Yakıt Hazırlama ve Tedarik Faaliyeti:** Orman atıklarının ve zirai atıklarının toplanması ve biyokütle tesisinde kullanılması amacıyla hazırlanması işlemidir.

- ⇒ **Buhar Satışı ve Seracılık Faaliyeti:** Fosil yakıtlarla seraları ısıtmak yerine tesislerden çıkan atık enerji seraların ısıtılmasında kullanılması işlemidir.
- ⇒ **Karbon Sertifikası Faaliyetleri:** Karbon sertifikası temini ile karbon ticareti faaliyeti yapılmasıdır.
- * Şirket 2020 yılı sonu itibariyle 200.000 hanenin enerji ihtiyacını karşılamaktadır. Faaliyette olan tesisler, sahip olunan lisanslar ve ön lisanslar bazında Türkiye biyokütle pazarında 1., toplam lisansa göre 2. konumda bulunmaktadır. Elektrik üretimine göre pazar payı ise biyokütle alanında %7'dir.
- * Türkiye genelindeki düzenli depolamaya yönlendirilen evsel atığın yaklaşık %20'si Biotrend tesislerinde enerji ve ısıya dönüştürülmektedir.
- * Türkiye'de biyokütle sektöründe faaliyet gösteren en büyük 15 şirket, toplam lisanslı kurulu gücün yarısından fazlasını oluştururken, Şubat 2021 itibariyle lisanslı kurulu güç bakımından en büyük şirketler ITC Türkiye, Biotrend ve Oltan Köleoğlu olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, Biotrend en fazla üretim tesisine sahip şirket olmuştur.

Sektörde Kurulu Tesis Sayısı ve Kapasite



Halka Arz Fiyat Tespit Raporunu Değerlendirme Raporu

Halka Arz Hakkında Bilgi

- * Şirket 128.000.000 TL nominal değerli sermayesini 150.000.000 TL'ye çıkartmakta ve ortakların sahip olduğu toplamda 14.666.666 TL nominal değerli hisseler ile birlikte oluşan toplam 36.363.637 TL nominal değerli hisse halka arz edilmektedir.
- * Halka arzın fiyat aralığı ile talep toplama şeklinde yapılması planlanmış olup, toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda 5.000.000 TL nominal değerli hisselerin de ek satışa konu olabilecektir.
- * Ek satış hariç halka açıklık oranının %24,44, ek satışın gerçekleşmesi halinde %27,78 olarak gerçekleşmesi planlanmaktadır.
- * Her gün açılış seansında, gerçekleşen halka arz fiyatından, Deniz Yatırım aracılığı ile halka arz eden ortaklar adına ek satışın yapılmaması durumunda 1.650.000 adet, ek satış hakkının tamamının kullanılması durumunda 1.875.000 adet, her halükarda "satışı gerçekleştirilen pay adedi x %45'inin /10" kadar pay adedi günlük geçerli alım emri olarak girecektir. Günlük Alım Emri Taahhüdü kapsamında kullanılacak azami kaynak satışı gerçekleştirilen pay adedinin %45 (Y/%45)'ine karşılık gelen tutar olacaktır.
- * Halka arzdan elde edilecek fonun yaklaşık %50-%60'ı şirketin kapasite ve altyapı yatırımları ile potansiyel inorganik yatırım fırsatları için kullanılması planlanmaktadır.
- * %20-%30'lik kısmı şirketin işletme sermayesine ayrılması planlanmaktadır. Geriye kalan %20-%30'lik kısmının da kredilerin kapatılmasında kullanılması planlanmaktadır.
- * Halka arz tahsisatları %80 Yurt içi Bireysel Yatırımcı, %20 Yurt içi Kurumsal Yatırımcı olarak belirlenmiştir.
- * Şirketin taban ve tavan fiyatlara göre halka arz büyüklüğü ise ek satış hariç 604,9 milyon TL ile 659,9 milyon TL, ek satış dahil 687,5 milyon TL ile 749,9 milyon TL arasında olması beklenmektedir.

İhraç Bilgileri

İhraççı	Biotrend Çevre ve Yatırımlar A.Ş	
Borsa Kodu	BIOEN	Toplam Halka Arz Edilecek Toplam Hisse (Ek Satış Hariç) 36.666.666 TL
Halka Arz Yöntemi	Fiyat Aralığı ile Fiyat Toplama	Toplam Halka Arz Edilecek Toplam Hisse (Ek Satış Dahil) 41.666.666 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Ortak Satışı	Halka Arz Sonrası Halka Açıklık Oranı (%) (Ek Satış hariç) %24,44
Aracılık Türü	En iyi gayret aracılığı	Halka Arz Sonrası Halka Açıklık Oranı (%) (Ek Satış dahil) %27,78
Talep Toplama Tarihleri	19-21 Nisan 2021	Halka Arz Büyüklüğü (TL) Ek Satış Hariç 604.999.999 TL – 659.999.999 TL
Halka Arz Fiyatı (TL)	16,50 TL- 18,00 TL	Halka Arz Büyüklüğü (TL) Ek Satış Dahil 687.499.989 TL- 749.999.988 TL
Halka Arz Edilecek Paylar (Nominal) - sermaye artırımı	22.000.000	Halka Arz Öncesi Sermaye 128.000.000 TL
Halka Arz Edilecek Paylar (Nominal) - ortak satışı	14.666.666	Halka Arz Sonrası Sermaye 150.000.000 TL
Ek Satış (nominal)	5.000.000	

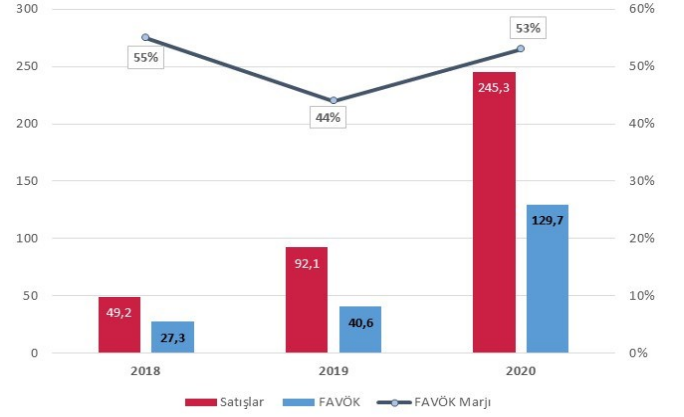
Halk Arz Sonrası Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Halka Arz Öncesi Sermaye (TL)	Halka Arz Öncesi Payı (%)	Halka Arz Sonrası Sermaye (TL)	Halka Arz Sonrası Payı (%)	Ek Satış Sonrası Sermaye	Ek Satış Sonrası Payı (%)
Doğanlar Yatırım Holding A.Ş	64.000.000	50,00	56.666.667	37,78	54.166.667	36,11
Maven Enerji Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret	64.000.000	50,00	56.666.667	37,78	54.166.667	36,11
Halka Açık Kısım			36.666.667	24,44	41.666.666	27,78
TOPLAM	128.000.000	%100,00	150.000.000	100,00	150.000.000	100,00

Finansal Analiz

- * Şirket 2020 yılında önemli yatırımlar yapmış ve devreye aldığı tesisler ve ekipmanlar nedeniyle toplam varlıkları 2020 yılında bir önceki yıla göre %140, maddi duran varlıkları ise %150 oranında artış göstermiştir.
- * Toplam varlıklardaki yaklaşık 474 mln tutarındaki bu artış vadeleri 1-5 yılı içeren toplam tutarı 350 mln tutarında ABD ve Avro bazlı krediler ve bir kısım TL krediler tarafından ve 2020 yılı içinde yapılmış olan 43 mln TL'si primlerden, 83,4 mln TL'si ortaklar cari hesabından kaynaklanan sermaye artışı ile finanse edilmiştir. Bu krediler için bankalara verilmiş olan toplam tutarı 592 mln tutarında çeşitli teminatlar bulunmaktadır.
- * Her ne kadar Şirket yabancı para borçları nedeniyle kur riskine tabii ise de YEKDEM kapsamında elde ettiği Dolar bazında gelirler ile bu giderlerini hedge etme imkanına sahiptir.
- * Şirket ürettiği elektriği YEKDEM fiyatlarından ABD Dolarına endeksli olarak satmaktadır. Biyogaz için YEKDEM fiyatları GES'ten sonra en avantajlı fiyatlardır ve 2020 yılında üretilen elektriğin %84'ü YEKDEM kullanılarak sisteme satılmıştır. YEKDEM'de kalma süresi 10 yıl olmasına rağmen, Şirket'in tesislerinin diğer rakiplerine göre daha yeni devreye girmesi sebebiyle bu fiyatlar, ortalama 8,2 yıl daha geçerli olacaktır.
- * Bu fiyatlarla Şirket, 2018 yılında 49,2milyon TL satış hacmine ulaşırken bunu 2019 yılında 92,1 milyon TL seviyesine 2020 yılında ise en büyük kurulu güce sahip İzmir-Harmandalı tesisinin devreye girmesiyle 245,3 milyon TL seviyesine kadar ulaştırmıştır. Bu sonuçlara göre Biotrend, satışlardaki yıllık birleşik büyüme oranını % 123 olarak gerçekleştirmiştir.

Biotrend Satışlar ve FAVOK Gelişimi

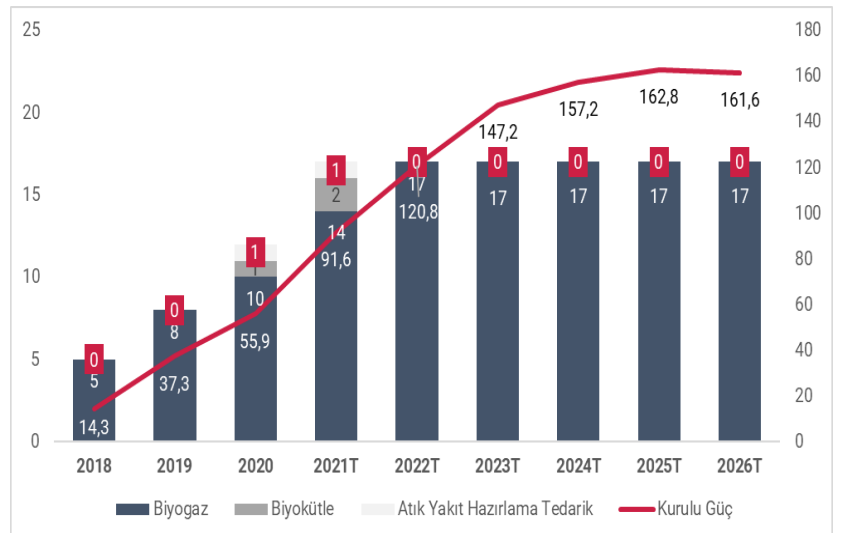


- * Şirket'in FAVOK ise 2018 yılında 27,3, 2019 yılında 40,6 ve 2020 yılında 129,7 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlara göre Biotrend FAVOK açısından yıllık birleşik büyüme oranı % 118 olarak ölçülmüştür. FAVOK marjı açısından ise yıllara göre sırasıyla %55, %44 ve %53 olarak hesaplanmıştır. 2020 yılı FAVOK ve Net Kar rakamı içinde 2020 yılında bağlı ortaklık satışından elde edilen yaklaşık 27 Mln TL tutarında kar da bulunmaktadır.

Geleceğe Yönelik Beklentiler

- * Şirket 2020 yılında toplam 10 adet biyogaz tesisini 2021 yılı itibarıyla 14 adete çıkartma hedefi bulunmaktadır.
- * Şirket'in 2020 yılı itibarıyla 1 adet olan biyokütle tesisini de 2 adete çıkartmayı hedeflemektedir. Bu şekilde Şirket'in 5 yıllık hedeflenen MWe bazlı Kurulu gücünün, 2021 yılında 91,6MWe'ye, 2022 yılında 120,8 MWe'ye, 2023 yılında 147,2 MWe'ye, 2024 yılında 157,2MWe'ye ve 2025 yılında 162,8 MWe'ye çıkartılması hedeflenmektedir.
- * Bu yatırımlarla katma değerli hizmetler olan ayrıştırma, atık bertarafı, kompost hazırlama gibi hizmetlerin devreye girmesiyle Şirket önümüzdeki 5 yıllık dönemde elektriğin satışlar içindeki payını önce %72 seviyelerine sonraki 10 yıllık dönemde ise %50 seviyelerine çekmeyi planlamaktadır.
- * Şirket'in lisans almış olduğu güç ise 2020 yıl sonu itibarıyla 104,8 MWe Biyogaz ve 13,6 MWe Biyokütle ile toplam 118,4 MWe çıkmıştır.

Biotrend Tesislerin Gelişimi



- * Şirket'in artan kurulu gücüne paralel olarak elektrik üretiminin de artmasını öngörmektedir. Bu çerçevede 2020 yılında 298 MWh olan elektrik üretiminin 2021 yılında %70'in üzerinde artarak 519 MWh'e ulaşacağı 2026 yılında ise 1,1 MWh ile bugünkü elektrik üretim seviyesinin 4 katına çıkması hedeflenmektedir. Bu artışın sağlanmasında 2021 yılında devreye girmesi beklenen Aydın Biyomek ve 2022 yılında devreye girmesi hedeflenen Menderes ve Ezine tesislerinin etkisi büyüktür.

Halka Arz Fiyat Tespit Raporunu Değerlendirme Raporu

Finansal Tablo Özeti

Kilit Rakamlar	2018	2019	2020	Karlılık Marjları	2018	2019	2020
Net Satışlar	49.220.930	92.055.030	245.301.281	Brüt Kar Marjı	36%	30%	28%
Faaliyet Karı	15.526.958	25.143.337	69.255.683	Faaliyet Kar Marjı	32%	27%	28%
FAVOK	27.057.674	40.042.886	129.272.447	Net Kar Marjı	-3%	3%	20%
Net Kar	-1.462.615	2.748.106	49.921.373	FAVOK (EBITDA) Marjı	55%	44%	53%
Net Borçluluk	66.364.054	125.900.360	352.446.426				

Gelir Tablosu

	2018	2019	2020
Satış Gelirleri	49.220.930	92.055.030	245.301.281
Satışların Maliyeti (-)	31.459.093	64.616.858	177.515.049
BRÜT KAR (ZARAR)	17.761.837	27.438.172	67.786.232
Genel Yönetim Giderleri (-)	6.740.677	8.387.457	20.820.895
Pazarlama Giderleri(-)	33.600	184.492	1.116.736
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16.399.292	15.492.680	67.111.494
Esas Faaliyetlerde Diğer Giderler(-)	11.859.894	9.215.566	43.704.412
FAALİYET KARI (ZARARI)	15.526.958	25.143.337	69.255.683
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17.523	2.510.707	27.144.990
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	340.939	1.881	684.983
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	0	-1.435.256	11.140.428
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	15.203.542	26.216.907	106.856.118
Finansman Gelirleri	5.820.804	2.721.465	16.262.250
Finansman Giderleri(-)	21.590.033	22.505.418	63.699.371
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	-565.687	6.432.954	59.418.997
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)(-)	896.928	3.684.848	9.497.624
Dönem Vergi Gideri (Geliri) (-)	2.210.405	4.974.625	7.358.470
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	1.313.477	1.289.777	-2.139.154
DÖNEM KARI/ZAR	-1.462.615	2.748.106	49.921.373

Finansal Tablo Özeti

Bilanço

	2018	2019	2020
Dönen Varlıklar	36.857.773	65.483.512	236.847.427
Nakit ve Nakit Benzeri	9.577.366	18.340.368	101.809.923
Ticari Alacaklar	10.249.030	14.576.897	30.201.571
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	2.673.291	9.704.387	7.157.310
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	805.018	1.624.562	1.215.021
Stoklar	1.108.058	0	4.416.684
Peşin Ödenmiş Giderler	8.191.444	11.084.644	63.881.558
Diğer Dönen Varlıklar	4.253.566	10.152.654	28.165.360
DURAN VARLIKLAR	166.065.088	274.690.452	577.902.805
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.810.156	2.585.468	3.291.856
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	5.700.000	12.314.744	25.302.630
Maddi Duran Varlıklar	83.310.799	174.522.680	436.083.099
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	16.008.422	37.442.918
Şerefiye	6.532.000	6.532.000	6.532.000
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	68.712.133	62.727.138	58.376.793
Diğer Duran Varlıklar	-	-	10.873.509
TOPLAM VARLIKLAR	202.922.861	340.173.964	814.750.232
Kısa Vadeli Yükümlülükler	48.355.269	113.854.638	221.477.052
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	19.210.548	32.201.462	85.850.456
Ticari Borçlar	13.831.272	44.903.333	88.427.858
Diğer Borçlar	13.693.877	28.717.569	27.085.824
Çalışanlara Borçlar	873.609	2.132.063	2.725.157
Ertelenmiş Gelirler	0	4.266.191	7.662.158
Dönemi Vergi Karı Yükümlülüğü	745.963	1.297.380	5.032.308
Kısa Vadeli Karşılıklar	0	336.640	4.693.291
Uzun Vadeli Yükümlülükler	72.727.283	131.864.424	393.287.825
Uzun Vadeli Borçlanmalar	56.730.872	112.039.266	368.405.893
Ertelenmiş Gelirler	-	4.968.263	2.484.132
Diğer Borçlar	-	-	5.302.867
Uzun Vadeli Karşılıklar	218.456	459.249	764.132
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15.777.955	14.397.646	16.330.801
ÖZSERMAYE	81.840.309	94.454.902	199.985.355
Ana Ortağa Ait Özsermaye	77.121.129	82.261.356	200.158.964
Ödenmiş Sermeye	1.150.000	1.150.000	128.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	43.387.800	43.387.800	-
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi(-)	-8.899.258	-8.970.144	-21.579.143
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları(Azalışları)	40.905.630	40.707.050	37.786.461
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları(Kayıpları)(-)	0	-160.547	-284.644
Geçmiş Yıllar Kar ve Zararları	1.782.683	464.960	5.761.975
Net Dönem Karı	-1.205.726	5.682.237	50.474.315
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	4.719.180	12.193.546	-173.609
TOPLAM KAYNAKLAR VE ÖZSERMAYE	202.922.861	340.173.964	814.750.232

Halka Arz Fiyat Tespit Raporunu Değerlendirme Raporu

Değerleme Çalışması Özeti

- * TSKB, Biotrend'in değerlemesi için INA ve Çarpan Analizi metodlarını kullanmış ve daha sonra bu iki yöntemden INA analizine %75 ve Çarpan Analizinden gelen değere de %25 ağırlık vererek nihai değere ulaşmıştır.
- * INA Analizi yapılırken projeksiyonlar, Aydın ve Ezine tesisleri hariç diğerleri için tesislerin lisans süreleri sonuna kadar hazırlanmış, Aydın ve Ezine tesisleri için 25 yıl faydalı ömürleri olduğu varsayılarak 2045 yılına kadar projeksiyon yapılmıştır. Projeksiyon sonunda herhangi bir terminal değere yer verilmemiştir.
- * INA hesaplamaları Şirket'in ana gelir kaleminin ABD Dolarına endeksli olması nedeniyle Dolar bazında hazırlanmıştır.
- * Şirket serbest nakit akımlarını, dolar bazında ağırlıklı ortalama sermaye oranı kullanarak hesaplamış, risksiz faiz oranı olarak 17/02/2045 vadeli Dolar bazlı Eurobond getirisi kullanılmıştır. Borç/sermaye oranı olarak hedef borçlanma oranları kullanılmış ve bu şekilde hesaplanan ağırlıklandırılmış ortalama sermaye maliyeti 31/12/2020 tarihi itibarıyla faaliyette olan tesisler için %9,9 olarak hesaplanmıştır.
- * Söz konusu AOSM oranı, 31/12/2020 tarihi itibarıyla faaliyette olmayan Menderes, Ezine, Kapıkaya, Aksaray ve Giresun tesisleri için artı %1 risk primi koyarak %10,9 olarak hesaplanmıştır.
- * Projeksiyonlarda elektrik üretim ve satışı için ITU İnşaat Fakültesi Çevre Mühendisliği Bölümünden Prof. Dr. İzzet Öztürk ve Doç. Dr. Mahmut Altınbaş tarafından hazırlanan ve izahname nin ekinde sunulmuş olan Mart 2021 tarihli Teknik Güvence Raporundaki bilgiler kullanılmıştır.
- * Bu şekilde her bir tesis için hazırlanan nakit akımları ile ayrı ayrı firma değerleri hesaplanmış ve toplam değere ulaşmak için bulunan tüm firma değerleri toplandıktan sonra net borç düşülmüş ve son olarak da her bir şirket için ayrı ayrı hesaplanan azınlık payları ayrılarak nihai değere ulaşılmıştır.
- * Aşağıdaki tabloda Şirket'in konsolide serbest nakit akımlarını ve sonrasında ulaşılan dolar bazındaki nihai değer hesaplamasını görebilirsiniz.

İndirgenmiş Nakit Akımları Özet

Bağlı Ortaklıklar Konsolide

000'ABD Doları	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2047
FAVOK	22.128	51.459	83.833	103.948	112.767	114.520	111.219	110.837	108.698	96.590		-1.479
İşletme Sermayesinde Değişim (+/-)	1.397	-4.542	-4.736	-1.837	-593	-82	255	20	123	419		-11
Vergi (-)	3.946	6.842	12.393	15.476	16.947	17.267	19.457	20.517	21.157	19.043		174
Yatırımlar (-)	81.848	31.477	24.772	8.364	1.587	3.801	3.724	1.666	2.492	2.716		41
Serbest Nakit Akımı	-62.269	8.598	41.932	78.271	93.640	93.370	88.293	88.674	85.172	75.250		-1.705

İştirak - Landfill

000'ABD Doları	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2047
FAVOK	6.029	6.629	10.840	11.097	12.259	13.566	13.615	14.260	14.611	8.875		4.948
İşletme Sermayesinde Değişim (+/-)	165	-78	-532	-1	-85	-95	16	-40	-22	441		339
Vergi (-)	1.200	1.216	1.861	1.889	2.100	2.359	2.452	2.749	2.840	1.714		923
Yatırımlar (-)	2.606	4.952	603	603	73	530	760	77	79	80		112
Serbest Nakit Akımı	2.388	383	7.844	8.604	10.001	10.582	10.419	11.394	11.670	7.522		4.252

Toplam Firma Değeri (000' ABD Doları) 445.442

Net Borç (-) 47.897

Azınlık Payı Öncesi Piyasa Değeri 397.545

Azınlık Payı (-) 39.724

Şirket Piyasa Değeri (000'ABD Doları) 357.821

Değerleme Çalışması Özeti

- * Çarpan Analizi metodu ile yapılan değerlemede ise yurtiçi ve yurtdışında yenilenebilir enerji alanında faaliyet gösteren şirketler seçilmiştir.
- * Yurtiçinde biyokütle alanında faaliyet gösteren şirket olmadığı için yenilenebilir enerji sektöründe faaliyet gösteren şirketler seçilmiş ve bu şirketlerin 2020 yıl sonu verileri ile 2021 ve 2022 tahmini FAVOK'leri baz alınarak hesaplanan FD/FAVOK çarpan değerleri kullanılmıştır.
- * Yurtdışında ise seçilen şirketlerin biyokütle alanında faaliyetleri olmasına dikkat edilmiş ve halka açık bu şirketlerin elde edilen bilgileri çerçevesinde 2020, 2021 ve 2022 tahmini FAVOK'leri baz alınarak hesaplanan FD/FAVOK çarpan değerleri kullanılmıştır.
- * Her iki analizde de uç değerlerin etkisini azaltmak için ortalama yerine medyan çarpan değerleri kullanılmıştır.
- * Bu iki yöntem kullanarak bulunan çarpanların ortalaması, Şirket'in 2020 gerçekleşen ve INA Analizinde hesaplanan 2021 ve 2022 tahmini FAVOK değerleri ile çarpılarak Şirket için Firma Değerine ulaşılmıştır.
- * Aşağıdaki tabloda yurtiçi ve yurtdışı çarpan değerleri ile bu değerler kullanılarak ulaşılan Firma Değeri verilmektedir.

Yurtiçi ve Yurtdışı Benzer Şirket Çarpanları

Medyan Değerler	FD/FAVOK		
	2020	2021T	2022T
Yurtiçi Benzer Şirketler Çarpan	16,0	12,4	9,3
Yurtdışı Benzer Şirketler Çarpan	11,9	10,2	8,6
Ortalama	14,0	11,3	9,0
Mln ABD Doları	2020	2021T	2022T
Biotrend FAVOK	18,9	28,2	58,1

Benzer Şirket Çarpanlar Değerleme Özeti

Mln ABD Doları	2020	2021T	2022T
Biotrend Firma Değeri	264	319	520
Toplan Net Borç (-)	48	48	48
Piyasa Değeri	216	271	472
Azınlık Payları (-)	22	27	47
Azınlık Payları Ayrılmış Piyasa Değeri	194	244	425
Ortalama	288		

Değerleme Sonucu

- * Nihai Değer ulaşmak için INA ve Çarpan Analizi yöntemleri kullanılarak hesaplanan Firma Değeri INA'ya %75, Çarpan Analizi yöntemine %25 ağırlık verilerek hesaplanmış ve 01/04/2021 tarihli TRL/USD kuru kullanılarak TRL'ye çevrilmiştir. Bu şekilde hesaplanan nihai Piyasa Değeri halka arz öncesi sermaye tutarına bölünerek hisse başı fiyat belirlenmiştir. Bu fiyata %24 ve %17 oranında halka arz iskontosu uygulanarak halka arz taban ve tavan fiyatlar belirlenmiştir.

	Firma Değeri	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Firma Değeri
INA Analizi Değeri	358	0,75	268,4
Çarpan Analizi Değeri	288	0,25	71,9
Nihai Değer (mIn ABD Doları)			340,3
TRL/USD @ 01/04/2021			8,1781
Nihai Değer (mIn TRL)			2.783
Ödenmiş Sermaye			128
Pay Başına Değer (TRL)			21,7
	Taban		Tavan
Halka Arz İskontosu	24%		17%
İskonto Sonrası Pay Başına Değer (TRL)	16,5		18,0

Kaynak: TSKB Fiyat Tespit Raporu

Değerlendirme ve Sonuç

TSKB tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket ve sektör hakkında verilen bilgilerin, kapsamlı, detaylı, net ve anlaşılır olduğunu düşünmekteyiz. Ayrıca INA analizinde kullanılan elektrik satış ve üretim projeksiyonlarının bağımsız bir teknik kurum tarafından onaylanmış olmasını projeksiyonların değerlendirilmesi açısından olumlu değerlendirmekteyiz.

Bunlarla birlikte hazırlanan Fiyat Tespit Raporuna ilişkin olarak görüşlerimiz aşağıda sunulmaktadır.

- * Değerleme için Çarpan Analizi ile birlikte İNA analizinin kullanılmasını uygun bulmakta ve INA analizine daha yüksek ağırlık verilmesini henüz büyüme döneminde olan bir şirket için uygun olduğunu düşünmekteyiz.
- * Çarpan Analizi için Yurtdışı ve Yurtiçi Benzer şirketlerin kullanılmasını ve FD/FAVOK çarpan rasyolarının kullanılmasını uygun bulmakla birlikte, yurtiçi şirketler çarpan analizi içinde sadece biyokütle ile üretim yapan şirket bulunmadığı için çarpanların anlamlı olmayabileceğini düşünmekteyiz.
- * İNA Analizinde tesislerin ayrı ayrı lisans dönemleri sonuna kadar projekte edilmesini ve herhangi bir terminal değer verilmemesini doğru bulmaktayız. Aynı şekilde AOSM hesaplamasında İNA analizinde kullanılan dolar bazlı projeksiyonlara uygun olarak Dolar bazlı bir AOSM hesaplanmasını ve henüz faaliyete geçmemiş olan tesisler için ekstra %1 risk primi eklenmesini de makul bulmaktayız.
- * Bunlarla birlikte İNA Analizinde Şirket'in gelecekteki yatırımlarının değere önemli bir katkısı olduğunu ve bu yatırımlarda bir gecikme veya varsayımlarda bir değişikliğin değer üzerinde de etkisi olabileceğini belirtmek isteriz.

Yukarıda belirtilen görüşler çerçevesinde TSKB tarafından hesaplanan 16,5 TL –18,0 TL pay başı değerın makul olduğunu düşünmekteyiz.

Dinamik Menkul Değerler A.Ş. Araştırma

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez
No: 56/13 B3 Blok Kat: 7 34340
Beşiktaş İSTANBUL

Telefon: (850) 450 36 65
Faks: (212) 353 10 46

E-posta: arastirma@dinamikmenkul.com.tr

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu raporda yer alan bilgiler Dinamik Menkul Değerler A.Ş.'nin Araştırma Bölümü tarafından bilgi verme amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir hisse senedinin alım satımına ilişkin bir teklif içermemektedir. Veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu bilgilerin ticari amaçlı kullanılmasından doğabilecek zararlardan Dinamik Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. İşbu rapordaki tüm görüş ve tahminler, söz konusu rapor tarihiyle Dinamik Menkul Değerler A.Ş. Araştırma Bölümü'ne ait olup bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir. Dinamik Menkul Değerler A.Ş. bu raporda adı geçen şirketlerin hisselerinde pozisyon sahibi olabilir veya işlem yapabilir.