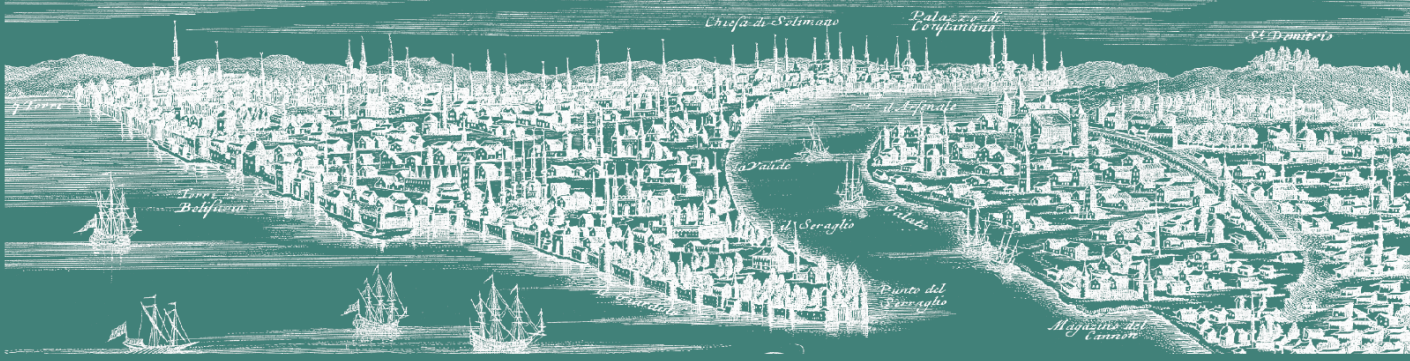


Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.



Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş Dışında Farklı bir Kuruluş Tarafından Hazırlanan Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu

2 Ekim 2024



osmanlı
YATIRIM

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu

Bilgilendirme ve Çekince

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/06/2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Seri: VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesinin 2 fıkrasında yer alan "Halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluş tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu («FTR»), başka bir yetkili kuruluş tarafından analiz edilebilir. Söz konusu analist raporunu hazırlayacak yetkili kuruluşun ilgili halka arzda konsorsiyum lideri veya eş lideri olarak görev yapmaması gerekir. Analist raporunun hazırlanması halinde, halka arz fiyatına ilişkin görüş beyan edilmesi ve raporun en geç ilgili halka arzın başladığı tarihte KAP'ta ortaklığa ilişkin bölümde ve bu raporun hazırlayan yetkili kuruluşun internet sitesinde ilan edilmesi zorunludur." maddesine istinaden Fiyat Tespit Raporu'ndaki şirket verileri kullanılarak Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Yatırımcılar kararını halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek vermelidir.

Halka Arz Bilgileri

| Halka Arz Bilgileri | |
|---------------------------------|--|
| İhraççı | Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş. |
| Borsa Kodu | BINBN |
| Talep Toplama | 3-4 Ekim 2024 |
| Halka Arz Konu Paylar | 17.000.000-TL Nominal Değerli Pay (Sermaye Artırımı) |
| Halka Açıklık Oranı (%) | 15,18% |
| Şirket Hedef Piyasa Değeri (TL) | 11.931.468.750 |
| Halka Arz İskonto Oranı (%) | 23,0% |
| İskontolu Halka Arz Değeri (TL) | 9.187.230.938 |
| Halka Arz Büyüklüğü (TL) | 1.561.450.000 |
| Halka Arz Fiyatı | 91,85 |
| Arz Yöntemi | Birincil Piyasa |
| Aracılık Yöntemi | En İyi Gayret Aracılığı |
| Satmama Taahhüdü | Şirket ve Pay Sahibi Ortaklar 1 yıl boyunca mevcut paylarını satmama taahhüdü vermektedir. |
| Ek Satış | Yoktur |
| Fiyat İstikrarı | Planlanmamaktadır. |

Kaynak: Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu, Fiyat Tespit Raporu

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

**Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu****Şirket Profili**

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş. («Bin Ulaşım» veya «Bin Bin» veya «Şirket»), 25 Eylül 2024 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın 2024/49 sayılı Bülteni'nde halka arz işlemi için onaylandığı duyurulmuştur.

Şirket, 2019 yılında kurulmuş olup İstanbul merkezli yurt içinde ve yurt dışında elektrikli skuter ve mikromobilite alanlarında faaliyet göstermektedir. 1000 Yatırımlar Holding A.Ş. ("BINHO") 'nin almış olduğu karar ile birlikte Şirkete yatırım yapılması hedeflenmiş ve bu vesileyle 2022 yılında şirketin sermayesinin %89'una tekabül eden payları devralmıştır.

Şirket'in faaliyetlerini yurtiçinde ve yurtdışında gelişmesi ile birlikte elektrikli skuter ve mobilite alanlarında Avrupa'nın öncü şirketlerinden biri olması hedeflenmektedir.

Ortaklık Yapısı

| Ortak Adı/Unvanı | Pay Grubu | Halka Arz Öncesi | | Halka Arz Sonrası | |
|--|-----------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | Tutar (TL) | Oranı (%) | Tutar (TL) | Oranı (%) |
| 1000 Yatırımlar Holding A.Ş. | A | 20.000.000 | 89,00% | 20.000.000 | 17,86% |
| | B | 69.000.000 | | 64.250.000 | 57,37% |
| Viva Edge Telecom Bulgaria Limietd | B | 5.000.000 | 5,00% | 5.000.000 | 4,46% |
| Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş BinBin Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | B | 4.500.000 | 4,50% | 4.275.000 | 3,82% |
| Bulls Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | B | 1.000.000 | 1,00% | 1.000.000 | 0,89% |
| Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş Altun Capital Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | B | 500.000 | 0,50% | 475.000 | 0,42% |
| Halka Açık Kısım | B | 0 | 0,00% | 17.000.000 | 15,18% |
| Toplam | | 100.000.000 | 100,0% | 112.000.000 | 100,0% |

Özet Bilanço

| Bilanço (TL) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024/2Ç |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Dönen Varlıklar | 587.327.131 | 423.076.566 | 1.204.955.197 | 528.948.467 |
| Duran Varlıklar | 584.727.381 | 736.930.215 | 683.779.069 | 595.967.087 |
| Toplam Aktifler | 1.172.054.512 | 1.160.006.781 | 1.888.734.266 | 1.124.915.554 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 192.227.134 | 302.286.871 | 1.135.134.658 | 361.381.993 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 239.774.715 | 242.742.012 | 97.415.065 | 105.549.126 |
| Özkaynaklar | 740.052.663 | 614.977.898 | 656.184.543 | 657.984.436 |
| Toplam Pasifler | 1.172.054.512 | 1.160.006.781 | 1.888.734.266 | 1.124.915.555 |

Kaynak: Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu, Fiyat Tespit Raporu

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

**Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu****Bilanço**

| Bilanço (TL) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024/2Ç |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Dönen Varlıklar | 587.327.131 | 423.076.566 | 1.204.955.197 | 528.948.467 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 479.571.281 | 121.927.272 | 972.636.279 | 131.784.578 |
| Finansal Yatırımlar | -- | 99.483.587 | 44.876.141 | 15.849 |
| Ticari Alacaklar | 42.022.074 | 106.998.883 | 17.320.262 | 66.256.883 |
| Diğer Alacaklar | 1.098.320 | 36.781.664 | 81.263.046 | 182.195.292 |
| Stoklar | 7.749.265 | 8.634.030 | 57.382.991 | 84.116.389 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 28.133.560 | 11.179.670 | 24.354.016 | 56.672.670 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | -- | 509.369 | 309.134 | 424.264 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 28.752.631 | 37.562.091 | 6.813.328 | 7.482.542 |
| Duran Varlıklar | 584.727.381 | 736.930.215 | 683.779.069 | 595.967.087 |
| Maddi Duran Varlıklar | 282.625.147 | 669.477.915 | 639.221.606 | 556.917.672 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 1.900.498 | 2.538.857 | 6.665.517 | 7.544.709 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 20.661.161 | 36.395.003 | 26.393.136 | 23.885.780 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 279.540.575 | 28.518.440 | 11.498.810 | 6.610.808 |
| Diğer Duran Varlıklar | -- | -- | -- | 1.008.118 |
| Toplam Aktifler | 1.172.054.512 | 1.160.006.781 | 1.888.734.266 | 1.124.915.554 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 192.227.134 | 302.286.871 | 1.135.134.658 | 361.381.993 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 2.087.142 | 16.398.148 | 107.238.831 | 20.578.317 |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 2.475.781 | 4.873.372 | 52.460.658 | 30.620.152 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 160.673.777 | 196.060.651 | 118.096.408 | 68.836.754 |
| Ticari Borçlar | 17.764.576 | 41.169.267 | 27.273.045 | 28.442.904 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 2.627.447 | 7.710.009 | 16.164.119 | 24.350.889 |
| Diğer Borçlar | 659.982 | 4.051.098 | 734.717.336 | 134.430.083 |
| Ertelenmiş Gelirler | 15.656 | 6.341.096 | 6.553.816 | 7.411.443 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 5.030.282 | 13.071.132 | 29.852.886 | 1.484.722 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 372.413 | 1.906.744 | 5.615.977 | 4.668.464 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 520.078 | 10.705.354 | 37.161.582 | 40.558.265 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 239.774.715 | 242.742.012 | 97.415.065 | 105.549.126 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 189.561.556 | 131.631.728 | 10.295.059 | 3.194.382 |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 18.185.381 | 25.254.112 | 30.520.612 | 26.405.572 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 719.743 | 7.207.839 | 9.189.849 | 9.207.448 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 31.308.035 | 78.648.333 | 47.409.545 | 66.741.724 |
| Özkaynaklar | 740.052.663 | 614.977.898 | 656.184.543 | 657.984.436 |
| Ödenmiş Sermaye | 6.609.387 | 6.609.387 | 75.000.000 | 100.000.000 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 25.548.554 | 25.548.554 | 42.464.691 | 45.423.035 |
| Paylara İlişkin Primler | 684.561.105 | 684.561.105 | 599.254.355 | 571.296.011 |
| Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 0 | -3.561.764 | -1.855.894 | -1.855.894 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 0 | -17.987.196 | -8.168.479 | -11.265.845 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 0 | 0 | 415.512 | 415.512 |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları) | -3.791.495 | 23.333.617 | -80.649.401 | -49.881.241 |
| Dönem Net Karı / Zararı (-) | 27.125.112 | -103.567.508 | 30.768.160 | 4.897.259 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 0 | 41.703 | -1.044.401 | -1.044.401 |
| Toplam Pasifler | 1.172.054.512 | 1.160.006.781 | 1.888.734.266 | 1.124.915.555 |

Kaynak: Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu (2024 yılı ikinci çeyrek finansalları bilgi amaçlı eklenmiştir. FTR 2023 yıl sonu baz alınarak düzenlenmiştir.)

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

**Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu****Gelir Tablosu**

| Gelir Tablosu (bin TL) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024/2Ç |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Hasılat | 242.150.196 | 662.347.555 | 674.269.558 | 362.904.115 |
| Satışların Maliyeti (-) | -119.640.309 | -336.279.068 | -351.214.566 | -201.777.489 |
| Brüt Kar / Zarar (-) | 122.509.887 | 326.068.487 | 323.054.992 | 161.126.626 |
| Pazarlama Giderleri (-) | -5.177.589 | -29.305.718 | -49.008.599 | -2.521.005 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | -21.643.822 | -206.043.333 | -193.354.889 | -93.433.124 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 27.805.638 | 38.451.758 | 35.450.983 | 13.265.615 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | -2.894.742 | -32.082.868 | -13.168.068 | -22.428.236 |
| Esas Faaliyet Karı / Zararı (-) | 120.599.372 | 97.088.326 | 102.974.419 | 56.009.876 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 7.435.070 | 110.804.599 | 22.393.153 | 85.859.501 |
| Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / Zararı (-) | 128.034.442 | 207.892.925 | 125.367.572 | 141.869.377 |
| Parasal Kayıp Kazanç | -44.542.293 | -122.146.293 | -68.107.851 | -46.187.873 |
| Finansman Giderleri (-) | -19.832.261 | -116.371.703 | -29.071.102 | -66.709.475 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı (-) | 63.659.888 | -30.625.071 | 28.188.619 | 28.972.029 |
| Dönem Vergi Gideri (-) | -6.680.683 | -24.773.336 | -30.114.949 | -4.924.413 |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-) | -29.854.095 | -48.238.167 | 31.608.389 | -19.150.357 |
| Sürdürülen Faaliyetler Net Dönem Karı / Zararı (-) | 27.125.110 | -103.636.574 | 29.682.059 | 4.897.259 |

Karlılık Analizi ve Rasyolar

| Karlılık Analizi (%) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024/2Ç |
|-----------------------------|-------|--------|-------|---------|
| Brüt Kar Marjı (%) | 50,6% | 49,2% | 47,9% | 44,4% |
| Faaliyet Kar Marjı (%) | 39,5% | 13,7% | 12,0% | 18,0% |
| Esas Faaliyet Kar Marjı (%) | 49,8% | 14,7% | 15,3% | 15,4% |
| Net Kar Marjı (%) | 11,2% | -15,6% | 4,4% | 1,3% |
| Aktif Karlılığı | 2% | -9% | 2% | 0% |
| Özsermaye Karlılığı | | | | |

| Rasyolar | 2021 | 2022 | 2023 | 2024/2Ç |
|--|------|------|------|---------|
| Cari Oran | 3,06 | 1,40 | 1,06 | 1,46 |
| Likidite Oranı | 2,49 | 0,73 | 0,90 | 0,36 |
| Özkaynaklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler | 3,85 | 2,03 | 0,58 | 1,82 |
| Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar | 0,37 | 0,47 | 0,65 | 0,42 |
| Alacak Tahsil Süresi | 63 | 41 | 34 | 21 |
| Borç Ödeme Süresi | 54 | 32 | 36 | 25 |

Kaynak: Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu (2024 yılı ikinci çeyrek finansalları bilgi amaçlı eklenmiştir. FTR 2023 yıl sonu baz alınarak düzenlenmiştir.)

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

**Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu****Değerleme / Fiyat Tespiti**

Bin Ulaşım'ın Bizim Menkul Değerler A.Ş. («Bizim Menkul») tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda halka arz edilecek payların birim fiyat tespitinde indirgenmiş nakit akışı %50, BİST'te işlem gören, bilişim sektöründe yer alan yurt içi benzer şirket çarpanları ise %50 ağırlıklandırılmıştır. Şirket'in özet finansalları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Özet Finansallar (milyon TL) | 2021 | 2022 | 2023 | 2023/2Ç | 2024/2Ç | Yıllıklandırılmış |
|------------------------------|--------|---------|--------|---------|---------|-------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 479,6 | 121,9 | 972,6 | | 131,8 | 131,8 |
| Diğer Alacaklar | 1,1 | 36,8 | 81,3 | | 182,2 | 182,2 |
| Finansal Yatırımlar | 0,0 | 99,5 | 44,9 | | 0,0 | 0,0 |
| Finansal Borçlar | 373,0 | 374,2 | 318,6 | | 149,6 | 149,6 |
| Diğer Borçlar | 0,7 | 4,1 | 734,7 | | 134,4 | 134,4 |
| Net Borç | -107,0 | 120,1 | -45,4 | | -29,9 | -29,9 |
| Özkaynak | 740,1 | 615,0 | 656,2 | | 658,0 | 658,0 |
| Ödenmiş Sermaye | 6,6 | 6,6 | 75,0 | | 100,0 | 100,0 |
| Net Borç / Özkaynaklar | (0,14) | 0,20 | (0,07) | | (0,05) | (0,05) |
| Faaliyet Karı | 95,7 | 90,7 | 80,7 | 53,1 | 65,2 | 68,6 |
| Amortisman | 18,1 | 101,4 | 120,6 | 56,7 | 66,2 | 111,0 |
| FAVÖK | 114 | 192 | 201 | 110 | 131 | 180 |
| Net Borç / FAVÖK | (0,94) | 0,63 | (0,23) | 0,00 | (0,23) | (0,17) |
| Satışlar | 242,2 | 662,3 | 674,3 | 304,8 | 362,9 | 616,2 |
| Net Kar | 27,1 | (103,6) | 29,7 | 0,7 | 4,9 | 25,4 |

Özkaynak değeri (birim hisse fiyatının belirlenmesinde kullanılan hisse bedeli), indirgenmiş nakit akışı ve çarpan analizleri ile hesaplanan firma değerinden, şirketin net borçları düşülerek hesaplanmaktadır. Net borçlar, şirketin seçilen yükümlülüklerinden hazır değerleri, diğer alacakları, türev araçlar ve finansal yatırımları düşülerek hesaplanmaktadır. 2021-2024/2Ç arasındaki borçluluk seviyeleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

| Özet Finansallar (USD) | 2024/2Ç | Yükümlülükler (TL) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024/2Ç |
|------------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4.014.616 | Kısa Vadeli Yükümlülükler | 192.227.134 | 302.286.871 | 1.135.134.658 | 361.381.993 |
| Diğer Alacaklar | 5.550.301 | Uzun Vadeli Yükümlülükler | 239.774.715 | 242.742.012 | 97.415.065 | 105.549.126 |
| Finansal Yatırımlar | 483 | Toplam Yükümlülükler | 432.001.849 | 545.028.883 | 1.232.549.723 | 466.931.119 |
| Finansal Borçlar | 4.558.406 | | | | | |
| Diğer Borçlar | 4.095.207 | | | | | |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 45.230 | | | | | |
| Net Borç | -866.556 | | | | | |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, Şirket İzahnamesi, Bağımsız Denetim Raporu (2024 yılı ikinci çeyrek finansalları bilgi amaçlı eklenmiştir. FTR 2023 yılı sonu baz alınarak düzenlenmiştir.)

*Fiyat Tespit Raporu'nda Net Borç hesaplaması Nakit ve Nakit Benzerleri + Uzun ve Kısa Vadeli Diğer Alacaklar + Türev Araçlar + Finansal Yatırımlar – Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlar – Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlar – Türev Araçlar – Ertelenmiş Gelirler şeklinde yapılmıştır.

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğu inanan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

**Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş.
Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu****İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi**

İndirgenmiş Nakit Akışı analizlerine göre Şirket'in firma değeri değerlendirme faktörü akabinde 424,5 milyon USD olarak hesaplanmıştır. Net borcun (-867 bin USD) hesaba katılması ile 425,3 milyon USD olarak özsermaye değerine ulaşılmıştır. Özsermaye değeri 20 Eylül 2024 tarihi değerine güncellenerek ilgili tarihteki TCMB alış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilmiştir.

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti'nin hesaplamasında:

- Tüm projeksiyon dönemi için iskonto oranı hesaplanmış ve tüm dönem için aynı iskonto oranı uygulanmıştır.
- Hisse Senedi Risk Primi %5,5, Beta faktörü 1,16 olarak kullanılmıştır.
- Kaldıraç oranı %50 olarak kullanılmıştır.
- Fiyat Tespit Raporu'nda yuvarlamalardan kaynaklı olduğu düşünülebilecek farklılıklar mevcuttur.

| Sermaye Maliyeti | 2022 |
|------------------------------------|--------------|
| RF | 7,4% |
| Piyasa Risk Primi | 5,5% |
| Beta | 1,16 |
| Şirkete Özgü Ek Risk Primi | 0,0% |
| CAPM | 13,8% |
| Kaldıraç Oranı | 50,0% |
| Vergi Oranı | 21,1% |
| Borç Maliyeti | 8,4% |
| Borçlanma Maliyeti (Vergi Sonrası) | 6,6% |
| AOSM | 10,2% |

| İndirgenmiş Nakit Akışları (milyon USD) | |
|---|--------------|
| İndirgenmiş Serbest Nakit Akışları | 424,5 |
| Net Borç | -0,8 |
| Özsermaye Değeri (30.6.2024) | 425,3 |
| Özsermaye Değeri (20.9.2024) | 437,8 |

| Projeksiyon (USD, milyon) | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Uç Değer |
|---|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Serbest Nakit Akışları | 5,0 | 5,0 | 17,9 | 33,2 | 43,0 | 49,2 | 539,5 |
| İndirgeme Oranı (%) | %10,21 | %10,21 | %10,21 | %10,21 | %10,21 | %10,21 | %10,21 |
| İndirgeme Dönemi | 0,25 | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 4,00 | 5,00 | 5,50 |
| İndirgenmiş Serbest Nakit Akışları | 4,9 | 4,6 | 14,7 | 24,8 | 29,1 | 30,3 | 316,1 |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, Bağımsız Denetim Raporu

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu

Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa çarpanları analizinde yurtdışı ve yurtiçi emsal şirketlerin FAVÖK çarpanlarının kullanıldığı değerlendirilmiştir, şirketin gösterge niteliğindeki 2024 ikinci yarıyıl finansalları ve 2024 ve 2025 yıl sonu beklentileri USD para birimi cinsinden hesaplamaya dahil edilmiştir. Belirtilen tüm çarpanlar için yurtiçi emsal şirketlerin çarpanlarına ait medyan değerleri üzerinden ulaşılan sonuçlar eşit ağırlıklandırılmıştır.

Emsallere ilişkin:

- Seçilmiş olan emsal şirketlere ait çarpanların uç değerlerinin çıkarıldığı,
- Emsal şirket çarpanları medyanları hesaplanarak baz çarpan değerine ulaşılmıştır.

Çarpan analizlerine göre Şirket'in piyasa değeri halka arz öncesi 265 milyon USD olarak hesaplanmıştır. Fiyat Tespit Raporu'nda benzer iş kolunda faaliyet gösteren şirket çarpanları üzerinden nihai sonuca ulaşılmıştır.

Değerleme Sonucu

Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akışları ve Piyasa Yaklaşımı Benzer Şirket Çarpanları (Borsada Kılavuz İşlemler) çerçevesince hesaplanan değerler eşit ağırlıklandırılarak nihai özkaynak değerine ulaşılmıştır. Akabinde iskonto edilerek halka arza ilişkin pay ihraç değerine ulaşılmıştır.

| Değerleme Yöntemi | Özkaynak Değeri | Ağırlık (%) | Ağırlıklandırılmış Değer (TL) |
|------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------------------|
| Gelir Yaklaşımı (USD) | 437.807.646 | | |
| Piyasa Yaklaşımı (USD) | 265.012.936 | | |
| TCMB Dolar /TL (20.09.2024) | 33,9531 | | |
| Gelir Yaklaşımı (TL) | 14.864.926.795 | 50% | 7.432.463.398 |
| Piyasa Yaklaşımı (TL) | 8.998.010.705 | 50% | 4.499.005.352 |
| Özkaynak Değeri | | | 11.931.468.750 |
| Halka Arz İskonto Oranı (%) | | | 23,00% |
| İskontolu Halka Arz Değeri | | | 9.187.230.937 |
| Sermaye | | | 100.000.000 |
| Halka Arz Pay Fiyatı | | | 91,87 |

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu, Bağımsız Denetim Raporu

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.

Bin Ulaşım ve Akıllı Şehir Teknolojileri A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Analist Raporu

Görüş

- Fiyat Tespit Raporu'nda şirketle ilgili bilgilerin ve fiyat tespitinde esas alınan yöntem ve değerlerin detaylı bir şekilde açıklandığını düşünmekteyiz.
- Değerlemede hem indirgenmiş nakit akışı, hem de benzer şirket çarpanı analizleri yapılmasını ve birlikte kullanılarak analizlerin tamamlanmasını makul görmekteyiz.
- Hesaplanan iskonto oranının projeksiyon dönemindeki tüm yıllar için aynı oranda kullanılmasının uygun olduğu görüşündeyiz.
- Baz çarpan hesaplamasında medyan alınarak kullanılmıştır.
- Halka arza yönelik pay ihracında belirlenecek olan pay değerinin hesaplanmasında **%23,0 oranında makul bir halka arz iskontosu** yapılmıştır.
- Birim **pay değerinin USD değeri hesaplanmasının ardından Türk Lirası'na çevrilerek 91,85 TL** olarak ihraca konu olmasının makul olduğunu düşünmekteyiz.

Bu raporda yer alan bilgi ve fikirler Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Osmanlı Yatırım bu bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti veremez. Raporda yer alan bilgiler, analizler, yorumlar, tahminler ve tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir ve analistlerin kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler yatırımcıların mali durum ve risk getiri tercihlerine uygun olmayabilir. Bu nedenle burada yapılan öngörülerin gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Analistler, görüş ve tahminlerini haber vermeksizin değiştirme hakkında sahiptir. Bu rapor sadece bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Osmanlı Yatırım ve personeli bu rapordaki bilgilerin eksikliğinden veya yanlışlığından dolayı hiçbir şart altında sorumlu tutulamaz.