

Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

20/01/2025

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

**HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ**

<b>Halka Arz Fiyatı</b>	35,00 TL
<b>Halka Arz Şekli</b>	Sermaye Artırımı ve Ortak Satışı
<b>Halka Arz Yöntemi</b>	Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve En iyi Gayret Aracılığı
<b>Halka Arz Dağıtım Yöntemi</b>	Eşit Dağıtım
<b>Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye</b>	230.000.000
<b>Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye</b>	273.000.000
<b>Halka Arz Miktarı Toplam Nominal</b>	57.330.000
<b>Sermaye Artırımı</b>	43.000.000
<b>Ortak Satışı</b>	14.330.000
<b>Ek Satış</b>	-
<b>Halka Arz Büyüklüğü</b>	2.006.550.000
<b>Halka Açıklık Oranı</b>	%25,00
<b>Tahsisat Grupları:</b>	
<b>Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara</b>	38.411.100 (%67)
<b>Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara</b>	11.466.000 (%20)
<b>Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara</b>	5.733.000 (%10)
<b>Şirket Çalışanlarına</b>	1.719.900 (%3)
<b>Halka Arz Tarihleri</b>	21-22-23 Ocak 2025
<b>BIST İşlem Kodu</b>	MOPAS
<b>Halka Arza İlişkin Taahhütler</b>	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

## 1. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- Yeni mağaza yatırımları: %40-45
- GES yatırımları: %15-20
- Tarımsal yatırımlar: %15
- İşletme sermayesi: %15
- E-ticaret ve teknoloji yatırımları: %10

## 2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, "Mopaş inşaat Gıda Otomotiv Dayanıklı Tüketim Malları ithalat ihracat Pazarlama Limited Şirketi" ticaret unvanı ile 12.04.1996 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket, 2001 yılında unvanını "Mopaş inşaat Gıda Otomotiv Dayanıklı Tüketim Malları Tekstil ithalat ihracat Pazarlama Limited Şirketi" olarak, 2005 yılında ise nevi ve unvan değişikliğine giderek unvanını "Mopaş Marketçilik Ticaret Anonim Şirketi", 2011 yılında unvanını "Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olarak değiştirmiştir. Şirket, hızlı tüketim perakendeciliği (FMCG-Fast Moving Consumer Goods) sektöründe faaliyet göstermektedir. Mağaza perakendeciliği ve e-ticaret kanallarında, 10 ana kategoride olmak üzere 18.840 çeşit ürün ile müşterilerine hizmet sunmaktadır. Ana kategoriler; Gıda-Şekerleme, Sebze-Meyve, Kırmızı Et-Beyaz Et, Süt-Kahvaltılık, içecekler, Bebek, Kağıt-Kozmetik, Deterjan-Temizlik, Ev-Pet ve Tütün ürünlerinden oluşmaktadır. 1999 yılında Ak Mopaş Gıda Dayanıklı Tüketim Malları Tekstil Otomotiv inşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. unvanlı şirket kuruluşu ile Bursa ilindeki ilk mağaza açılmıştır. İşbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in farklı boyutlarda market konseptine sahip 250 metrekareden 2.000 metrekareye kadar fiziki alan büyüklüğü ve ürün çeşitliliğine bağlı olarak 4 farklı mağaza konseptiyle 123 adet satış mağazası bulunmaktadır. Fiziki mağazalarının yanında ayrıca Şirket, e-ticaret satış kanalındaki faaliyetleri kapsamında www.mopas.com.tr adlı internet adresi ve "MOPAS" adlı mobil uygulaması başta olmak üzere 3. taraf e-ticaret platformları üzerinden de satış işlemlerini gerçekleştirmektedir. Şirket'in tüm fiziki satış mağazaları İstanbul ve Kocaeli ilçelerinde hizmet vermektedir. Fiziki mağaza ve e-ticaret operasyonları 8 satın alma birim müdürlüğü ve 9 bölge müdürlüğü ile yönetilmektedir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla Mopaş bünyesinde 3.255 çalışan sayısı, 74.667 m2 satış alanı ve yaklaşık 32.000 m2 mağaza depo alanı bulunmaktadır. Şirket, operasyonları kapsamında 1 genel müdürlük ve 1 merkez depoya ek olarak 3 adet dağıtım merkezine sahiptir. Bu dağıtım merkezleri toplamda 30.000 m2'lik bir depo alanını içermektedir.

Şirket'in ana satış kanalı olan perakende mağazaların sayısı 30.09.2024 tarihi itibarıyla toplam 123'e ulaşmıştır. İstanbul ilinde 102 adet, Kocaeli ilinde ise 23 adet mağazası bulunmaktadır. Şirket, her yıl bünyesine yeni market şubeleri ekleyerek yeni lokasyonlarda müşteri sayısını ve gelirlerini artırmıştır. 2021 yıl sonunda 90 olan mağaza sayısı, 2022 yıl sonunda 119 adede, 2023 yıl sonunda da 122 adede yükselmiştir. Şirket, bu süreçte sadece mağaza sayısını artırmakla kalmayıp toplam satış alanını da genişletmiştir. 2021 yılsonunda 62.177 metrekare olan toplam satış alanı, 2022 yılsonunda 69.270 metrekareye, 2023 yılsonunda da 74.192 metrekareye, 30.09.2024 döneminde 75.367 metrekareye ulaşmıştır. Şirket, her yıl genişleyen perakende mağazacılık operasyonlarına paralel olarak, marka bilinirliği ve itibarının yüksek olduğu bölgelerde şube sayısını artırma stratejisini devam ettirmektedir. Özellikle, İstanbul Anadolu yakasının sosyo-ekonomik gelir düzeyi yüksek olan Kadıköy, Maltepe, Kartal ve Pendik gibi ilçelerinde, Marmara Denizi ile E-5 ana ulaşım arteri arasındaki stratejik konumlarda mağazacılık faaliyetlerini yoğunlaştırmıştır. Bu bölgeler, hem yüksek trafik

akışına sahip olmaları hem de hedef kitlesinin yoğunlukla bulunduğu alanlar olması sebebiyle, Şirket'in satış hacmini ve müşteri erişimini önemli ölçüde artırmaktadır. İstanbul'da şube sayısı açısından öncü ilçe 22 mağaza ile Kadıköy'dür. Bunu sırasıyla 11 mağaza ile Pendik, takip etmektedir. Maltepe, Sancaktepe, Kartal ve Ümraniye ilçelerinde 10'ar mağaza, Tuzla ilçesinde 8, Üsküdar ilçesinde 7 mağaza, Ataşehir'de 6, Çekmeköy'de 3, Beykoz ve Sultanbeyli'de 2'şer, son olarak Şişli ilçesinde 1 mağaza bulunmakta olup İstanbul ilçelerinde perakende mağazalar hizmet vermektedir. öte yandan. Kocaeli'nin Gebze ilçesinde 8, Darıca'da 7, Çayırova'da 3 mağaza bulunmakta olup İzmit ve Derince ilçelerinde 2'şer mağaza ile faaliyet gösterilmekte ve Karamürsel'de 1 mağaza ile hizmet verilmektedir. Böylelikle Şirket, Kocaeli'nin kuzey ilçelerinde de geniş bir perakende ağına sahiptir.

### **Şirket Sermayesinin Dağılımı:**

Ortağın Unvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Fatma NARMAN ÜLKÜ	A	5.750.000	2,50%	5.750.000	2,11%
	B	40.848.000	17,76%	37.944.742	13,90%
Abdülmecit DEMİRER	A	5.750.000	2,50%	5.750.000	2,11%
	B	32.361.000	14,07%	29.986.519	10,98%
Selahattin ŞEN	A	5.750.000	2,50%	5.750.000	2,11%
	B	21.160.000	9,20%	19.483.390	7,14%
Haci Ferişt NARMAN	A	5.750.000	2,50%	5.750.000	2,11%
	B	17.526.000	7,62%	16.075.804	5,89%
Haci Mustafa NARMAN	A	5.750.000	2,50%	5.750.000	2,11%
	B	15.249.000	6,63%	13.940.671	5,11%
Haci Dursun NARMAN	A	5.750.000	2,50%	5.750.000	2,11%
	B	15.249.000	6,63%	13.940.671	5,11%
Zekeriya NARMAN	B	22.816.000	9,92%	21.394.464	7,84%
Nedim KURT	B	14.835.000	6,45%	13.910.715	5,10%
Eyüp NARMAN	B	5.888.000	2,56%	5.521.152	2,02%
Mahmut Celal SEYREK	B	3.496.000	1,52%	3.278.184	1,20%
Solmaz ŞEN	B	1.518.000	0,66%	1.423.422	0,52%
Murat Selcuk ŞEN	B	1.518.000	0,66%	1.423.422	0,52%
Serpil Tuba ŞEN	B	1.518.000	0,66%	1.423.422	0,52%
Mehmet Serkan ŞEN	B	1.518.000	0,66%	1.423.422	0,52%
<b>Halka Açık Kısım</b>	<b>B</b>	-	-	57.330.000	21,00%
<b>Sermaye</b>		230.000.000	<b>100,0</b>	273.000.000	<b>100,0</b>

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

### 3. DEĞERLEME ÖZETİ

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde İndirgenmiş İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) ve Çarpan Analizi yöntemlerine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) ve Çarpan Analizi yöntemleri eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 10.191.000.000 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 230.000.000 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %21,00 iskonto ile 35,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Mopaş - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (mTL)	Ağırlık (%)
İNA	9.172	50
Çarpan Analizi (BİST Benzer)	11.209	50
<b>Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri</b>	<b>10.191</b>	

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	230.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	10.191.000.000
Halka Arz İskontosu	%21,00
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	44,31
Halka Arz Pay Fiyatı	35,00

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

### 4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket'e, sektöre ve Şirket'in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları ve Çarpan Analizi yöntemlerinin kullanılmış olmasını, İndirgenmiş Nakit Akımları ve Çarpan Analizi Yöntemlerine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Hisse fiyatının hesaplamasında Yurtdışı Benzer Şirketlerin değerinin görece yüksek çıkmasından dolayı ağırlık verilmemesini olumlu karşılıyoruz.
- İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda İndirgenmiş Nakit Akımları ve Çarpan Analizi yöntemleri ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 10.191.000.000 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %21,00 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 35,00 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

## EK 1: Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	335.974.909	652.812.263	612.954.070	556.159.114
Ticari Alacaklar	215.270.669	275.887.297	217.611.088	313.608.700
Stoklar	1.367.712.788	1.416.779.624	1.268.479.499	1.525.919.973
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>1.981.792.302</b>	<b>2.543.584.123</b>	<b>2.269.503.736</b>	<b>2.511.091.102</b>
Maddi Duran Varlıklar	1.153.192.546	1.507.619.665	1.276.888.971	1.328.287.235
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.245.130	1.047.764	76.652.558	70.255.948
Kullanım Hakkı Varlıkları	823.868.456	890.182.540	1.204.215.690	1.352.285.309
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>2.067.880.312</b>	<b>2.461.329.645</b>	<b>2.566.863.334</b>	<b>2.765.256.515</b>
<b>Aktifler</b>	<b>4.049.672.614</b>	<b>5.004.913.768</b>	<b>4.836.367.070</b>	<b>5.276.347.617</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	396.881.949	429.650.979	247.415.453	469.709.997
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	49.245.920	70.215.054	118.550.318	151.889.161
Ticari Borçlar	1.074.943.917	1.434.124.524	1.353.177.615	1.493.356.603
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.681.145.198</b>	<b>2.026.683.018</b>	<b>1.830.206.535</b>	<b>2.154.424.669</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	565.109.976	505.044.793	661.648.452	706.569.640
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	246.825.452	325.306.171	226.835.941	249.946.467
Uzun Vadeli Karşılıklar	91.335.272	102.547.118	126.047.615	130.572.970
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>903.270.700</b>	<b>932.969.649</b>	<b>1.014.598.324</b>	<b>1.087.116.933</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>1.465.256.716</b>	<b>2.045.261.101</b>	<b>1.991.562.211</b>	<b>2.034.806.015</b>
<b>Pasifler</b>	<b>4.049.672.614</b>	<b>5.004.913.768</b>	<b>4.836.367.070</b>	<b>5.276.347.617</b>

## EK 2: Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(Bin TL)	2021	2022	2023	2023/09	2024/09
<b>Hasılat</b>	7.740.549.391	8.951.907.525	11.359.651.958	8.223.730.402	9.226.235.175
<b>Brüt Kar</b>	1.531.723.586	1.667.835.790	2.856.488.313	1.640.695.361	2.471.512.491
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	-106.622.552	-207.151.317	225.036.852	-170.457.934	-108.834.310
<b>Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet</b>	-99.060.055	-192.103.838	239.152.429	-180.627.389	-108.141.241
<b>Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	216.692.815	593.051.602	847.550.514	761.199.446	475.967.839
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>110.617.319</b>	<b>356.230.584</b>	<b>759.830.122</b>	<b>269.463.603</b>	<b>47.288.912</b>

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.