



Ersan Alışveriş Hizmetleri ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.
Halka Arz Fiyat Tespit Raporuna İlişkin
Değerlendirme Raporu - I

T A C İ R L E R
YATIRIM

21 Mart 2022

İçindekiler

| | |
|---|----|
| 1. Değerlendirme Raporunun Amacı | 3 |
| 2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi..... | 3 |
| 3. 10.09.2021 Tarihinde KAP'ta Yayımlanan Fiyat Tespit Raporu..... | 4 |
| 3.1 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi | 4 |
| 3.2 Piyasa Çarpanları Analizi..... | 5 |
| 4. Değerleme Sonucu..... | 6 |
| 5. Halka Arz Sonucu | 7 |
| 6. Halka Arz Sonrası Finansal Performans | 8 |
| 7. Halka Arz Sonrasında Yaşanan Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler . | 10 |

1. Değerlendirme Raporunun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 ("Tebliğ") 29. Madde 4. fıkrası uyarınca,

"Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki'den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlenmesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP'ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur."

Kim Market Fabrikası A.Ş. ("Kim Market" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Tacirler Yatırım") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 10.09.2021 tarihinde KAP'ta yayınlanmış ve Şirket payları 22.09.2021 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu'nu müteakip Tebliğ'in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Kim Market'in nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 21 Mart 2022 tarihine kadar (18 Mart 2022 piyasa kapanışı itibarıyla) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

Kim Market'in çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 240.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 65.000.000 TL nominal değerli paylarının 3,50 TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.09.2021 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 3,50 TL sabit fiyattan Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da talep toplama işlemleri 16-17 Eylül 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

| Halka Arz Özet Bilgileri | |
|---|-------------|
| 1 Adet Nominal Fiyatın Halka Arz Fiyatı | 3,50 |
| Halka Arz Edilen Pay Adedi | 65.000.000 |
| Brüt Halka Arz Geliri | 227.500.000 |

3. 10.09.2021 Tarihinde KAP'ta Yayımlanan Fiyat Tespit Raporu

10.09.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda kullanılan veriler değerlendirme uzmanlarınca güvenilir olduğu kabul edilen Şirket yönetiminin sağladığı bilgilere ve TMS/TFRS kapsamında Abaküs Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetimden geçirilmiş 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.06.2021 tarihli bağımsız denetim raporlarına, kamuya açık olan kaynaklardan edilen bilgilere ve bulgulara dayanmaktadır.

Kim Market'in değerinin hesaplamasında İndirgenmiş Nakit Akımları analizi ("İNA") ve Piyasa Çarpanları analizi yöntemleri kullanılmıştır. İndirgenmiş Nakit Akımları analizine %50, Piyasa Çarpanları analizine %50 ağırlık verilerek Şirket değeri hesaplanmıştır.

Şirket'in halka arz edilmiş paylarının birim fiyat tespitinde UDS 104 Değer Esasları'nın "UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri" başlığının altında yer alan madde 30.6 uyarınca belirtilen ve işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde sıklıkla kullanılan Pazar Yaklaşımı kapsamında Çarpan Analizi Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı kapsamında İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Yöntemi kullanılmıştır.

3.1 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi

İNA analizi gerçekleştirilirken Kim Market'in mevcut yapısı ve potansiyeli, perakende sektörünün yapısı ve büyüme dinamikleri ve makroekonomik beklentiler dikkate alınmıştır. Bununla beraber diğer genel varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

- Şirket'in İzahname'sinde yer alan risklerin Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini etkilemeyeceği,
- Şirket yönetiminde ve kilit personel kadrosunda Şirketin faaliyetlerine etki edebilecek değişiklikler olmayacağı,
- Türkiye ve Şirket'in faaliyet gösterdiği perakende sektöründe ciddi dalgalanmaların ve regülasyon değişikliklerinin yaşanmayacağıdır.

İNA yönetiminin yapısı nedeniyle söz konusu projeksiyonlar, Şirket'in öngörülleri ile oluşturulması ve birçok varsayımsal parametreye bağlı olması nedeniyle, geleceğe bağlı herhangi bir taahhüt anlamına gelmemektedir. Projeksiyonlar ve varsayımların değişmesi sonucu farklı özsermaye ve buna bağlı olarak da farklı pay başına değere ulaşılabilir.

İNA analizinde serbest nakit akımları hesaplanırken TFRS 16 düzenlemelerine göre kira gideri olarak sınıflandırılmayan ve aktifleştirilen kira giderinin etkileri de serbest nakit akımlarına yansıtılmıştır. Ayrıca, Şirketin faaliyetlerinin parçası olan ticari alacak ve ticari borçlardan kaynaklanan vade farkı gelirleri ve vade farkı giderlerinin etkileri de serbest nakit akımları hesaplamasına dahil edilmiştir.

Uç değer hesabında kullanılan büyüme oranı Türkiye'nin uzun vadeli büyüme oranı beklentileri doğrultusunda %5 olarak alınmıştır.

İNA analizine göre Şirket için Özsermaye Değeri 677 Milyon TL olarak belirlenmektedir.

Serbest Nakit Akımları Projeksiyonları

| milyon TL | 2021T | 2022T | 2023T | 2024T | 2025T | 2026T | 2027T | 2028T | 2029T | 2030T |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Net Satışlar | 1.251 | 1.612 | 1.983 | 2.406 | 2.888 | 3.444 | 4.003 | 4.632 | 5.321 | 6.091 |
| Esas faaliyet karı - TFRS 16 etkisi h | 86 | 106 | 125 | 147 | 180 | 221 | 261 | 307 | 359 | 417 |
| FAVÖK - TFRS 16 etkisi hariç | 108 | 137 | 166 | 201 | 242 | 293 | 343 | 400 | 464 | 535 |
| Net vade farkları | -39 | -35 | -36 | -43 | -52 | -62 | -60 | -69 | -79 | -91 |
| Düzeltilmiş FAVÖK - TFRS 16 etkis | 69 | 102 | 130 | 158 | 191 | 231 | 283 | 331 | 385 | 444 |
| (-) Vergiler | 20 | 22 | 22 | 27 | 32 | 44 | 52 | 61 | 72 | 83 |
| (-) Net İşletme Sermayesi Değişimi | 3 | 17 | 20 | 22 | 21 | 24 | 25 | 28 | 33 | 37 |
| (-) Yatırım harcamaları | 29 | 36 | 44 | 52 | 62 | 73 | 84 | 97 | 111 | 126 |
| Serbest Nakit Akımları (SNA) | 17 | 26 | 43 | 58 | 76 | 90 | 122 | 145 | 169 | 198 |

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Sonuçları

| milyon TL | 2021T | 2022T | 2023T | 2024T | 2025T | 2026T | 2027T | 2028T | 2029T | 2030T |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Serbest Nakit Akımları (SNA) | 17 | 26 | 43 | 58 | 76 | 90 | 122 | 145 | 169 | 198 |
| İskonto faktörü | 1,03 | 0,87 | 0,73 | 0,61 | 0,51 | 0,43 | 0,36 | 0,30 | 0,26 | 0,21 |
| SNA Bugünkü Değeri | 17 | 23 | 32 | 35 | 39 | 39 | 44 | 44 | 43 | 42 |
| SNA Bugünkü Değer Toplamı | 359 | | | | | | | | | |
| Uç Değer Büyüme Oranı | %5,0 | | | | | | | | | |
| Uç Değer | 1.441 | | | | | | | | | |
| Uç Değerin Bugünkü Değeri | 308 | | | | | | | | | |
| Firma Değeri | 667 | | | | | | | | | |
| Net borç /(nakit) - TFRS-16 etkisi hariç | -14 | | | | | | | | | |
| Ödenecek Vergi Borcu (-) | 4 | | | | | | | | | |
| Özkaynak Değeri | 677 | | | | | | | | | |

3.2 Piyasa Çarpanları Analizi

Yurtiçi Benzer Şirket Analizi

Piyasa çarpanları analizine Borsa İstanbul'da işlem gören benzer şirketlerinin çarpanları ile BİST-100 endeksinin FD/FAVÖK çarpanları dahil edilmiştir.

Benzer şirketler olarak Borsa İstanbul'da işlem gören Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. (BIMAS), Migros Ticaret A.Ş. (MGROS) ve Şok Marketler Ticaret A.Ş. (SOKM) analize dahil edilmiştir. Bu şirketlerin faaliyetleri ile ilgili olarak detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Borsa İstanbul'da işlem gören benzer şirketler hakkında bilgiler

| Şirket | BİST İşlem Kodu | Piyasa Değeri milyon ABD Doları | Açıklamalar |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|---|
| Bim Birleşik Marketler | BIMAS | 4.749 | Şirket, yüksek indirimli gıda perakendecilik sektöründe faaliyet göstermekte olup, içerisinde özel markaların da bulunduğu yaklaşık 800 üründen oluşan ürün yelpazesini Türkiye çapında faaliyet gösteren perakende mağazaları aracılığıyla satmaktadır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yurt içi ve yurt dışında konsolide bazda 69 bölge genel müdürlüğü ve 9.723 mağazası ve toplam 62.714 çalışanı bulunmaktadır. |
| Migros | MGROS | 803 | Şirketin ana faaliyet konusu, yiyecek ve içecekler ile dayanıklı tüketim mallarının, sahibi bulunduğu Migros, 5M, Migros Jet, Macrocenter, alışveriş merkezleri ve internet üzerinden satışını kapsamaktadır. Şirket aynı zamanda diğer ticari şirketlere alışveriş merkezlerinde yer kiralamaktadır. Şirket 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 2.307 perakende mağazası ve 23 toptan satış mağazası olmak üzere toplam 2.330 mağazada faaliyet göstermektedir. Şirketin, 31 Mart 2021 tarihliyle toplam çalışan sayısı 38.368'dir. Perakendecilik, Şirketin ana iş koludur ve brüt satışların yaklaşık %97'sini oluşturmaktadır. |
| Şok Marketler | SOKM | 901 | Şirket, Türkiye'de gıda perakende sektöründe faaliyet gösteren bir indirim marketi zinciridir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla şirket 8.432 mağaza sahip olup 36.365 personeli bulunmaktadır. |

Benzer Şirket Piyasa Çarpanları

| milyon TL | Bim | Migros | Şok Marketler | Ortalama |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| Hisse fiyatı | | | | |
| Hisse senedi sayısı (milyon) | 607,2 | 181,1 | 611,9 | |
| Piyasa değeri (milyon TL) | 43.961 | 6.580 | 7.612 | |
| Net borç | 4.354 | 3.323 | 1.452 | |
| Firma Değeri | 48.315 | 9.903 | 9.065 | |
| FAVÖK | 5.582 | 2.454 | 2.404 | |
| Net Satışlar | 61.534 | 31.641 | 24.657 | |
| FD/FAVÖK | 8,65 | 4,04 | 3,77 | 5,49 |
| FD/Net Satışlar | 0,79 | 0,31 | 0,37 | 0,49 |

Benzer Şirket Piyasa Çarpanlarına Göre Değerleme FD/FAVÖK çarpanı

31/06/2021
Son 12 Ay

| | |
|-------------------------|----------------|
| FAVÖK | 138.318 |
| FD/FAVÖK | 5,49 |
| Firma Değeri | 758.928 |
| Net borç (-) | 75.940 |
| Ödenecek Vergi Borcu(-) | 4.463 |
| Özsermaye değeri | 678.525 |

FD/Net Satışlar

31/06/2021
Son 12 Ay

| | |
|-------------------------|----------------|
| Satışlar | 1.110.990 |
| FD/Satışlar | 0,49 |
| Firma Değeri | 542.821,86 |
| Net borç (-) | 75.940 |
| Ödenecek Vergi Borcu(-) | 4.463 |
| Özsermaye Değeri | 462.418 |

Piyasa Çarpanları Analizi – BIST 100 Endeksine Göre (000'TL)

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| FD/FAVÖK çarpanı | 31/06/2021 Son 12 Ay |
| FD/FAVÖK | 8,8 |
| Firma Değeri | 1.214.512 |
| Net borç (-) | 75.940 |
| Ödenecek Vergi Borcu(-) | 4.463 |
| Özsermaye değeri | 1.134.108 |

4. Değerleme Sonucu

Yukarıdaki yöntemlerle hazırlanan değerlendirme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemine %50 ağırlık verilmiş olup piyasa çarpanları metoduna %50 ağırlık verilmiştir. Piyasa Çarpanları Analizi içinde benzer şirketlerin çarpanları baz alınarak hesaplanan değere ve BIST-100 endeksinin çarpanı baz alınarak hesaplanan değere eşit ağırlık verilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpan Analizi sonucunda bulunan özkaynak değerleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

| Değerleme Metodu | Özkaynak Değeri (milyon TL) | Ağırlık | Özkaynak Katkısı (milyon TL) |
|--|-----------------------------|---------|------------------------------|
| İndirgenmiş Nakit Akımları | 677 | %50 | 338 |
| Piyasa Çarpan Analizi | 852 | %50 | 426 |
| BIST-100 FD/FAVÖK analizi - %50 ağırlık | 1.134 | | |
| Benzer şirket FD/FAVÖK - FD/Net Satışlar Analizi - %50 ağırlık | 570 | | |
| Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (milyon TL) | | | 764 |

Yukarıda belirtilen değerlendirme çalışması sonucunda Şirket'in halka arz öncesindeki özsermaye değeri 764 milyon TL ve %19,9 oranında halka arz iskontosu uygulandıktan sonra özsermaye değeri de 612,5 milyon TL olarak belirlenmiştir. Bu değerler üzerinden pay başında halka arz fiyatı da 3,5 TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerleme Sonucu

| | |
|---|--------------------|
| Nominal Sermaye Tutarı (TL) | 175.000.000 |
| Değerleme Yöntemleri ile Hesaplanan Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL) | 764.426.562 |
| Halka Arz İskontosu | %19,9 |
| Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri (TL) | 612.500.000 |
| Halka Arz Fiyatı (TL/Pay) | 3,50 |

5. Halka Arz Sonucu

Kim Market'in 16-17 Eylül 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilen talep toplama sürecinde her biri 1 TL nominal değerli pay başına nihai halka arz fiyatı 3,50 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, KIMMR hisse koduyla 22 Eylül 2021'de Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

| Yatırımcı Grubu | Dağıtım | | |
|------------------------------------|----------------|-------------------|-------------|
| | Kişi | Lot | Oran |
| Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar (*) | 187.366 | 64.874.742 | 99,81% |
| Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar (**) | 22 | 8.519 | 0,01% |
| Yabancı Bireysel Yatırımcılar (*) | 331 | 116.739 | 0,18% |
| TOPLAM | 187.719 | 65.000.000 | 100% |

(*) Gerçek ve tüzel kişilerden oluşmaktadır.

(**) Aracı kurum, portföy yönetim şirketi, yatırım ortaklığı, fon, varlık yönetim şirketi, emeklilik ve yardım sandıklarından oluşmaktadır.

Halka Arz Sonrası Finansal Performans

Şirket, paylarının 22 Eylül 2021 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamasının ardından 2021 yılı 9 aylık ve 12 aylık finansal verilerini açıklamıştır. Şirket’in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

| VARLIKLAR | 31 Aralık | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 |
| Dönen Varlıklar | 286.240.454 | 377.004.741 | 632.375.578 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 24.104.038 | 69.756.818 | 250.334.732 |
| Ticari Alacaklar | 13.969.725 | 48.109.694 | 40.049.737 |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 16.427 | 16.011 | - |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 13.953.298 | 48.093.683 | 40.049.737 |
| Diğer Alacaklar | 77.301.556 | 3.211.191 | 2.016.750 |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 76.776.643 | 2.464.070 | 39.278 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 524.913 | 747.121 | 1.977.472 |
| Stoklar | 166.946.011 | 246.568.493 | 319.186.264 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 3.919.124 | 9.358.545 | 20.788.095 |
| - İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 159.380 | - | 44.244 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 3.759.744 | 9.358.545 | 20.743.851 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | - | - | - |
| Duran Varlıklar | 216.979.500 | 232.062.573 | 292.784.283 |
| Diğer Alacaklar | 346.056 | 461.457 | 516.671 |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | - | - | - |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 346.056 | 461.457 | 516.671 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 62.517.188 | 66.020.374 | 94.619.325 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 12.080.469 | 13.181.000 | 24.100.000 |
| Maddi Duran Varlıklar | 130.707.901 | 140.784.350 | 152.411.042 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 798.341 | 532.223 | 1.762.497 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 2.000.000 | - | 1.850.257 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 8.529.545 | 11.083.169 | 17.524.491 |
| Diğer Duran Varlıklar | - | - | - |
| TOPLAM VARLIKLAR | 503.219.954 | 609.067.314 | 925.159.861 |

| KAYNAKLAR | 31 Aralık | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 238.248.147 | 319.709.294 | 364.767.702 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 28.652.297 | 23.906.856 | 23.094.242 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 13.385.977 | 14.288.438 | 14.242.517 |
| Ticari Borçlar | 172.698.536 | 252.508.433 | 279.841.287 |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 442.032 | 1.739.410 | 1.230.792 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 172.256.504 | 250.769.023 | 278.610.495 |
| Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar | 6.252.355 | 7.520.908 | 10.177.762 |
| Diğer Borçlar | 174.460 | 29.673 | 385.734 |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 147.894 | 21.000 | 383.234 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 26.566 | 8.673 | 2.500 |
| Ertelenmiş Gelirler | 479.460 | 116.065 | 1.497.474 |
| - İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler | - | 4.006 | 2.127 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler | 479.460 | 112.059 | 1.495.347 |
| Kiralama İşlemlerinden Doğan Yükümlülükler | 13.771.677 | 14.542.713 | 20.197.350 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 425.713 | 2.392.503 | 3.171.355 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 1.377.339 | 2.188.690 | 1.933.544 |

Ersan Alışveriş Hizmetleri ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.
Halka Arz Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerlendirme Raporu - I

| KAYNAKLAR | 31 Aralık | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 |
| Çalışanlara Sağ. Faydalara İliş. Kısa Vad. Kar. | 1.377.339 | 2.188.690 | 1.933.544 |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar | - | - | - |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.030.333 | 2.215.015 | 10.226.437 |
| (Ara toplam) | 238.248.147 | 319.709.294 | 364.767.702 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 97.404.355 | 101.111.389 | 125.011.443 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 30.877.284 | 29.548.264 | 14.182.827 |
| Diğer Borçlar | 8.255 | 25.005 | 29.255 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 9.452.029 | 9.821.776 | 10.598.425 |
| Çalışanlara Sağ. Faydalara İliş. Uzun Vad. Kar. | 5.790.823 | 5.914.367 | 7.260.503 |
| Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar | 3.661.206 | 3.907.409 | 3.337.922 |
| Kiralama İşlemlerinden Doğan Yükümlülükler | 53.737.217 | 57.612.308 | 93.493.534 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 3.329.570 | 4.104.036 | 5.105.512 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler | - | - | 1.601.890 |
| ÖZKAYNAKLAR | 167.567.452 | 188.246.631 | 435.380.716 |
| Ödenmiş Sermaye | 175.000.000 | 175.000.000 | 240.000.000 |
| Paylara İlişkin Primler / İskontolar | - | - | 162.500.000 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 30.121.843 | 35.623.179 | 34.845.444 |
| - Yeniden Değerl. ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 30.121.843 | 35.623.179 | 34.845.444 |
| - Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları) | 30.959.074 | 37.026.603 | 37.026.603 |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | -837.231 | -1.403.424 | -2.181.159 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 1.196.952 | 1.196.952 | 1.868.828 |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları | -52.299.902 | -38.751.343 | -24.245.376 |
| Net Dönem Karı/Zararı | 13.548.559 | 15.177.843 | 20.411.820 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 503.219.954 | 609.067.314 | 925.159.861 |

| KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) | 01 Ocak - 31 Aralık | | |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER | | | |
| Hasılat | 716.001.980 | 983.951.509 | 1.298.811.232 |
| Satışların Maliyeti | -531.505.285 | -758.544.678 | -951.704.704 |
| Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar | 184.496.695 | 225.406.831 | 347.106.528 |
| BRÜT KAR/ZARAR | 184.496.695 | 225.406.831 | 347.106.528 |
| Genel Yönetim Giderleri | -14.695.739 | -17.545.652 | -35.949.957 |
| Pazarlama Giderleri | -127.734.501 | -148.070.289 | -194.893.275 |
| Esas Faaliyetten Diğer Gelirler | 31.910.706 | 23.560.051 | 14.378.682 |
| Esas Faaliyetten Diğer Giderler | -38.727.431 | -53.179.475 | -92.830.521 |
| ESAS FAALİYET KARI/ZARARI | 35.249.730 | 30.171.466 | 37.811.457 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 5.157.649 | 3.460.907 | 11.935.425 |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI | 40.407.379 | 33.632.373 | 49.746.882 |
| Finansman Gelirleri | 146.014 | 2.148.200 | 23.329.998 |
| Finansman Giderleri | -28.911.850 | -18.607.810 | -45.752.964 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI | 11.641.543 | 17.172.763 | 27.323.916 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri | 1.907.016 | -1.994.920 | -6.912.096 |
| - Dönem Vergi (Gideri)/Geliri | -1.482.617 | -3.951.873 | -12.051.284 |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri | 3.389.633 | 1.956.953 | 5.139.188 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI | 13.548.559 | 15.177.843 | 20.411.820 |
| DÖNEM KARI/ZARARI | 13.548.559 | 15.177.843 | 20.411.820 |
| Pay Başına Kazanç | 0,077 | 0,087 | 0,106 |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp) (TL) | 0,077 | 0,087 | 0,106 |
| KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) | | | |
| DÖNEM KARI/ZARARI | 13.548.559 | 15.177.843 | 20.411.820 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİRLER | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | 11.892.608 | 5.501.336 | -777.735 |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Değer Artışları / Azalışları | 13.030.806 | 6.386.873 | - |

| 01 Ocak - 30 Haziran* | |
|-----------------------|--------------------|
| 2020 | 2021 |
| 482.219.555 | 609.258.033 |
| -386.086.459 | -456.331.483 |
| 96.133.096 | 152.926.550 |
| 96.133.096 | 152.926.550 |
| -8.145.905 | -11.383.461 |
| -72.280.512 | -89.587.519 |
| 8.836.876 | 7.817.823 |
| -17.987.160 | -47.811.144 |
| 6.556.395 | 11.962.249 |
| 312.664 | 273.751 |
| 6.869.059 | 12.236.000 |
| 418.807 | 3.931.407 |
| -13.670.390 | -10.934.166 |
| -6.382.524 | 5.233.241 |
| 2.249.078 | -1.635.731 |
| -975.250 | -5.550.115 |
| 3.224.328 | 3.914.384 |
| -4.133.446 | 3.597.510 |
| -4.133.446 | 3.597.510 |
| -0,024 | 0,021 |
| -0,024 | 0,021 |
| | |
| -4.133.446 | 3.597.510 |
| | |
| -395.982 | -337.852 |
| - | - |

| KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) | 01 Ocak - 31 Aralık | | | 01 Ocak - 30 Haziran* | |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER | | | | | |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları | -608.322 | -707.742 | -1.078.393 | -494.976 | -567.422 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | -529.876 | -177.795 | 300.658 | 98.994 | 229.570 |
| - Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri | -529.876 | -177.795 | 300.658 | 98.994 | 229.570 |
| DiĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER | 11.892.608 | 5.501.336 | -777.735 | -395.982 | -337.852 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER | 25.441.167 | 20.679.179 | 19.634.085 | -4.529.428 | 3.259.658 |

*Halka Arz Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla açıklanmış olan son mali tablo

Şirket'in hasılat kalemi 2021 yılı sonu itibarıyla bir önceki yıla oranla %32 oranında bir artış göstererek 1.299 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve halka arz sırasında verilen satış hasılatı tahminlerinin %3,84 üzerinde gerçekleşmiştir. Hasılatta gözlemlenen bu performansın nedeni olarak 2020 Ekim ayında faaliyete geçen E-Ticaret kanalındaki satışların tahminlerin %31,4 üzerinde gerçekleşerek 92 milyon TL olarak gerçekleşmesi ve 130 olarak planlanan yıl sonu mağaza sayısının 134 olarak gerçekleşmesi sayılabilir.

Karlılıkta ise 2020 yılı içinde COVID pandemisi sonucu kapanmalar, bir kısım tedarik sorunlarına ve bundan dolayı da brüt kar marjlarında bir daralmaya neden olsa da 2021 yılı sonu itibarıyla Şirket pandemi öncesi kar marjlarını yakalamayı başarmıştır. Halka arzdan elde edilen gelirin bir kısmı işletme sermayesi olarak peşin alımlarda kullanılmış ve brüt kar marjının artmasında bir faktör olarak ortaya çıkmıştır. Bu çerçevede Şirket'in borç ödeme vadeleri azalmış, stok tutma süreleri artmış ve net işletme sermayesi seviyesi artmıştır.

Brüt kar marjındaki artışa bağlı olarak FAVOK Marjı da iyi bir performans göstermiş ve 2021 yıl sonunda %10,75 ile tahminlerin oldukça üzerinde (%8,6) bir seviyede gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in yıllar itibarıyla karşılaştırmalı kar marjları verilmektedir.

| | 01 Ocak - 31 Aralık | | | 01 Ocak - 30 Haziran* | |
|----------------|---------------------|--------|--------|-----------------------|--------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 |
| Brüt Kar Marjı | 25,77% | 22,91% | 26,72% | 19,94% | 25,10% |
| EBITDA Marjı | 7,70% | 7,70% | 10,75% | 4,91% | 10,18% |
| Net Kar Marjı | 1,89% | 1,54% | 1,57% | -0,86% | 0,59% |

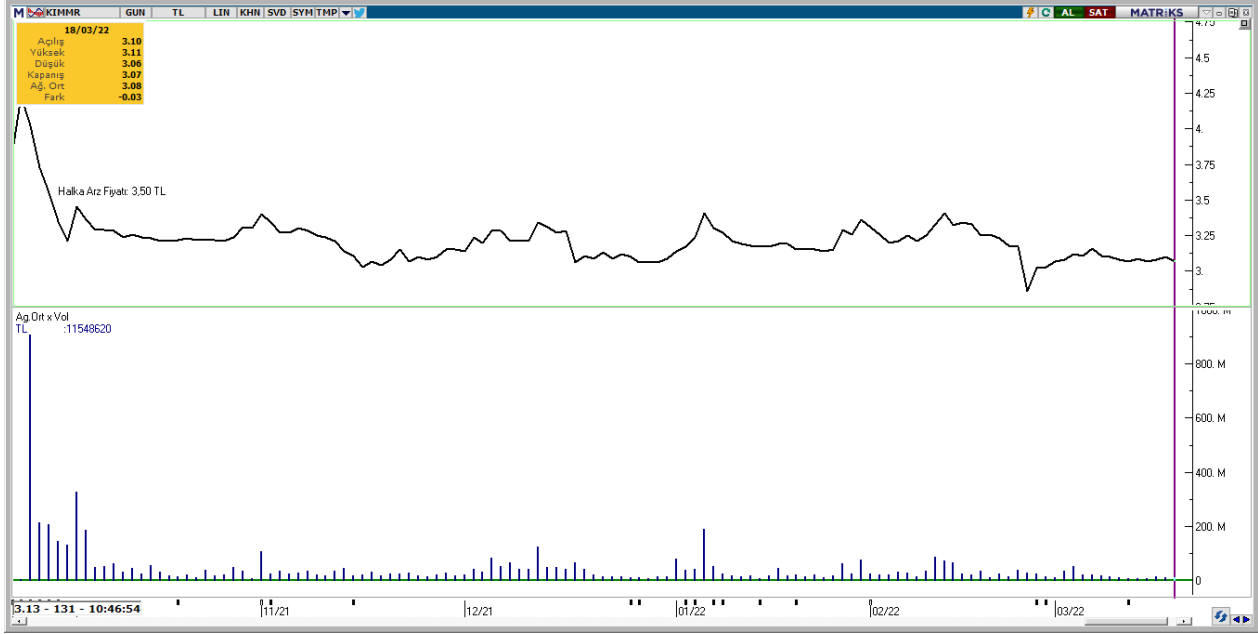
6. Halka Arz Sonrasında Yaşanan Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler

Şirket'in payları, 22 Eylül 2021 tarihinde 3,50 TL fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilk günlük kapanış fiyatı 3,85 TL'ye ulaşmıştır. Şirket paylarının 18 Mart 2022 tarihindeki borsa kapanış fiyatı 3.07 TL'dir.

22 Eylül 2021 tarihinde 3,50 TL fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan şirket payları, halka arz sonrası aşağı yönlü seyir izleyerek 16 Kasım 2021 tarihinde 3,03 TL kapanış fiyatı seviyesine gerilemiştir. 31 Aralık 2021 tarihinden itibaren yükseliş eğilimi gösteren şirket payları, 6 Ocak 2022 tarihinde halka arz sonrası en yüksek seviyeye ulaşarak 3,41 TL fiyattan günlük kapanış gerçekleştirmiştir. 22 Şubat 2022 itibarıyla tekrar aşağı yönlü seyir izleyen şirket pay fiyatı, 24 Şubat tarihinden itibaren toparlanma eğilimi göstermiş, son dönemde 50 günlük hareketli ortalamasının altında sınırlı bir marj aralığında yatay şekilde seyretmektedir.

Halka arz sonrası şirket payları en yüksek 4,23 TL, en düşük 2,86 TL'den günlük kapanış gerçekleştirmiştir. 18 Mart 2022 tarihinde 3,07 TL olan günlük kapanış fiyatı, halka arz fiyatının %7,98 aşığındadır. 7.147.689 TL ile en düşük işlem hacmi 15 Mart 2022'de, 940.331.500 TL ile en yüksek işlem hacmi 24 Eylül 2021 tarihinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama günlük işlem hacmi ise 46.789.821 TL seviyesindedir.

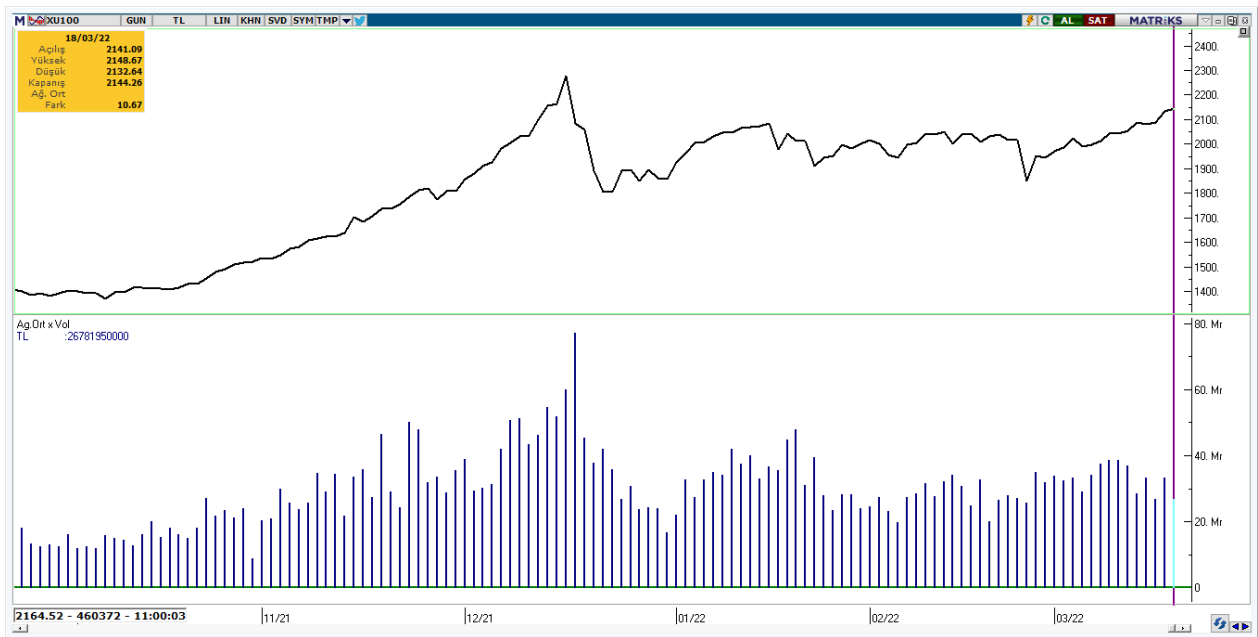
Grafik 1: Kim Market'in Günlük Pay Fiyatı ve İşlem Hacmi



Kaynak: Matriks

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren BIST 100 endeksinin gelişimi aşağıda sunulmaktadır.

Grafik 2: BIST 100 Endeksi

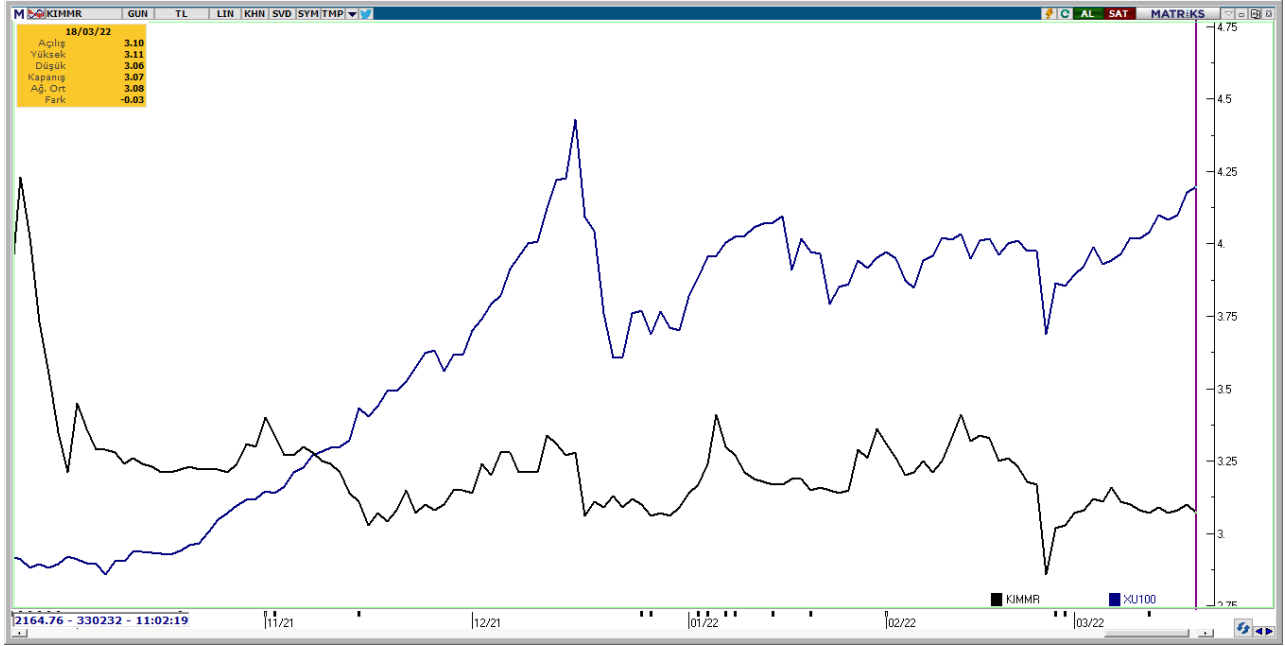


Kaynak: Matriks

Payların işlem görmeye başladığı gün olan 22 Eylül 2021 tarihinde BIST 100 endeksi 1407,46 puan seviyesinden kapanırken 18 Mart 2022 tarihinde ise 2144,26 puan seviyesinden kapanmıştır. 22.09.2021 – 18.03.2022 döneminde şirket payları halka arz fiyatı üzerinden %7,98 oranında değer kaybederken, aynı dönemde BIST 100 endeksi %52,35 oranında değer kazanmıştır.

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten Şirket paylarının BIST 100 endeksine göre rölatif performansı aşağıda gösterilmiştir.

Grafik 3: BIST 100 Endeksi ve Şirket Pay Fiyatı



Kaynak: Matriks

Şirket hakkında KAP'ta sırasıyla 28.09.2021, 18.10.2021, 27.12.2021 tarihlerinde aşağıdaki özel durum açıklamalarını yayımlanmıştır.

28.09.2021 – Özel Durum Açıklaması – Yeni Mağaza Açılışı Hakkında

“Şirketimizin Fatih Akdeniz Mağazası Akşemsettin Mahallesi, Şair Fuzuli Sokak, Uzunlar Blok N 22/1 Fatih/İSTANBUL adresinde hizmete açılmıştır. 28/09/2021 tarihi itibarıyla Şirketimizin mağaza sayısı 131'e ulaşmıştır.”

18.10.2021 – Özel Durum Açıklaması – Yeni Mağaza Açılışı Hakkında

“Şirketimizin İzmir Narlıdere mağazası; Narlı Mahallesi, Çelebi Sokak, N55 A Narlıdere/İZMİR adresinde, İzmir Torbalı mağazası; Alpkent Mahallesi, 1026 Sok. N4 İç Kapı N1 Torbalı/İZMİR adresinde, hizmete açılmıştır. 18/10/2021 tarihi itibarıyla Şirketimizin mağaza sayısı 133'e ulaşmıştır.”

27.12.2021 – Özel Durum Açıklaması – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Hakkında.

“Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'nci maddesi gereğince; Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün kurulmasına ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün faaliyetlerini yürütmek üzere, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansına sahip Sn. Özge Cantürk'ün Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi olarak atanmasına, karar verilmiştir.”