

1. HALKA ARZ BİLGİLERİ

HALKA ARZ BİLGİLERİ				
Şirket (İhraççı)	Ekim Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş.			
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.			
Talep Toplama Tarihleri	1 – 2 – 3 Temmuz 2026			
Halka Arz Yöntemi	Sermaye Artırımı	132.000.000 TL		
	Ortak Satışı	30.000.000 TL		
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı			
Halka Arz Edilecek Payların Dağılımı	Tahsisat Grubu		Nominal	Tahsisat Oranı
	Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar (Azami 25.000 lot başvurular)		113.400.000	70%
	Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar		32.400.000	20%
	Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar (25.001 lot ve üstü başvurular)		16.200.000	10%
Mevcut Ödenmiş Sermaye	700.000.000 TL			
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	832.000.000 TL			
Halka Arz Fiyatı	30,26 TL			
Halka Arz Büyüklüğü	4.902.120.000 TL			
Halka Açıklık Oranı	19,47%			
Borsa Kodu	EKİM			
Taahhütler	- Şirket halka arzdan sonraki 1 yıl süreyle, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağını, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar almayacağını, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunmayacağını taahhüt etmiştir. - Ortaklar 1 yıl boyunca sermayede sahip olduğu payların halka arz fiyatının altında bir fiyattan borsada satılmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul’da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağını taahhüt etmiştir.			
Fiyat İstikrarı	Payların Borsa'da işleme başlamasından itibaren 15 gün süreyle ortak satışı yoluyla halka arz edilecek paylardan elde edilecek gelirin %85'i ile Ak Yatırım tarafından gerçekleştirilecektir.			
Fon Kullanım Yeri	- Operasyonel Kiralamada Kullanılacak Kara Araçlarının Satın Alınması (%100)			
Katılım Endeksine Uygunluk	- Uygun Değildir.			

- Kredili başvuru kabul edilebilecek olup, söz konusu kriter Destek Yatırım Kredi Komitesi'ne bağlıdır.

2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, bağlı ortaklığı September ile birlikte Intercity Grubu'nu oluşturmaktadır. Intercity Grubu'nun temel faaliyet alanı her türlü motorlu ve motorsuz kara, hava ve deniz taşıtlarının kiralama, alınması ve satılmasıdır. Bu kapsamda Intercity Grubu'nun ana faaliyetleri uzun dönem operasyonel kara aracı kiralama, operasyonel kiralamadan dönen ikinci el araçların satışı ve operasyonel deniz aracı (süper yat) kiralama olarak üç kola ayrılmıştır.

- 1. Uzun Dönem Operasyonel Kara Aracı Kiralama:** Intercity Grubu bünyesindeki Şirket, operasyonel kiralama sektöründe sahip olduğu 34 yıllık tecrübe ile ülkemizde bu amaçla faaliyet göstermek için kurulmuş ilk ve en köklü şirketlerdendir. Şirket, küçük ve orta boy işletmelerden, kamu kurum ve kuruluşlarına, ulusal ve uluslararası şirket ve holdinglere kadar geniş bir müşteri kitlesinin 12-47 aya kadar araç kiralama ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Müşterilerin talepleri doğrultusunda bayilerden satın alınan sıfır km araçlar düzenlenen bir sözleşme ile aylık kira bedeli karşılığında müşterilere kiralanmaktadır. Müşteriler araç kiralayarak özsermayelerini kullanmadan faaliyetleri için ihtiyaç duyduğu araçlara sahip olmakta ve kendilerine birçok operasyonel kolaylık sağlamaktadır. Şirket'in sunmuş olduğu operasyonel kiralama hizmeti, bakım, onarım, kasko, ikame araç, yol yardım ve araç transfer gibi birçok operasyonel hizmeti kapsamaktadır. Şirketlere sunulan operasyonel kiralama hizmeti ile müşterilere, vergisel, operasyonel, sermaye yönetimi ve nakit akışı kullanımı konularında önemli avantajlar sağlanmaktadır. Şirket'in müşteri portföyü, sağlık, telekomünikasyon, finans-ekonomi, sanayi, otomotiv, üretim ve bilgi teknolojileri endüstrisi gibi sektörlerde faaliyet gösteren kurumsal ulusal ve uluslararası müşterilerden oluşmaktadır.
- 2. Operasyonel Kiralamadan Dönen ikinci El Araçların Satışı:** Operasyonel kiralamada kullanılan araçların, kira sözleşmesi sonunda müşterilerden iade alınması ile ikinci el satışı süreci başlamaktadır. Araçlar müşterilerden iade alınırken detaylı bir ekspertiz çalışması yapılmaktadır. İade sırasında araç üzerinde tespit edilen hasar ve eksik teslimat gibi hususlar müşteri ile mutabakat sağlanarak tutanaklarla kayıt altına alınmaktadır. Araç üzerinde tespit edilen ve müşteriye yansıtılması gereken hasarlar ise düzenlenen faturalar ile müşteriye yansıtılmaktadır. Şirket kiradan dönen araçlarını tekrar kiralamaya konu etmemektedir. Araçlar üzerinde tespit edilen hasar ve eksiklikler tamamlanarak aracın fiyatlama sürecine geçilmektedir. Aracın fiyatlama aşamasında, satılacak olan aracın ekspertizi, kilometresi, markası, modeli ve piyasanın söz konusu araca olan eğilimi ve talebi gibi parametreler önem taşımaktadır. Bu doğrultuda Şirket'in temel amacı piyasa dinamikleri içerisinde aracın satılabileceği en iyi fiyattan satılabilmesidir. Bu amaçla, piyasanın durumu, Şirket'in ikinci el stok durumu ve çevrimiçi sitelerde benzer araçlar için talep edilen fiyatlar değerlendirilerek Şirket için en ideal fiyat belirlenmektedir. Araçların ideal satış fiyatı, perakende ve toptan satış kanallarına göre değişiklik gösterebilmektedir.
- 3. Operasyonel Deniz Aracı (Süperyat) Kiralama:** Intercity Grubu faaliyetlerinin üçüncü ana kolu September vasıtasıyla sahip olduğu süperyat Victorious'un uluslararası sularda haftalık ve aylık olarak kiralama işlemleri oluşturmaktadır. Victorious, çeşitli uluslararası ödüller almış, lüks tatil imkanı sunan bir süperyattır. Intercity Grubu Victorious'u yaz döneminde Fransa, İtalya, Hırvatistan gibi Akdeniz ülkelerinde ve kış sezonunda Karayipler'de kullanılması için kiralamakta ve böylece döviz geliri elde etmektedir. Kiralama süreleri genelde bir haftalık olmakla beraber daha uzun süreli de olabilmektedir.

SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arzdan Sonra	
		TL	%	TL	%
INTERCITY Yatırım Holding A.Ş.	A	161.000.000,18	23,00	161.000.000,18	19,35
	B	44.100.307,16	6,30	44.100.307,16	5,30
Rafan Holding B.V.	B	249.045.970,98	35,58	249.045.970,98	29,93
Ali Vural AK	B	245.853.721,68	35,12	215.853.721,68	25,94
Halka Açık Kısım	B	-		162.000.000,00	19,47
Toplam Çıkarılmış Sermaye		700.000.000,00	100,00	832.000.000,00	100,00

Kaynak: Ekim Turizm İzahnamesi

3. ÖZET FİNANSALLAR

Şirket'in 2023, 2024, 2025 yılları 12 aylık ve 2025 ile 2026 yılları 3 aylık finansal dönemlere ilişkin özet bilanço ve gelir tabloları aşağıda verilmiştir.

Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Hasılat	16.058.546.333	15.903.465.377	15.361.882.723	2.641.919.404	2.891.487.512
Satışların Maliyeti (-)	-10.524.307.381	-15.022.273.316	-14.402.223.666	-2.137.821.949	-2.091.956.878
Brüt Kar	5.534.238.952	881.192.061	959.659.057	504.097.455	799.530.634
Esas Faaliyet Karı	4.655.291.418	64.082.219	111.879.462	222.042.846	603.340.645
Finansman Geliri/ Gideri Öncesi Faaliyet Karı	4.717.012.372	271.675.322	477.652.948	309.852.361	787.576.692
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)	4.528.020.167	-2.363.631.620	-2.177.623.491	-385.757.974	81.589.060
Net Dönem Karı / (Zararı)	4.508.016.033	-2.363.631.620	-2.177.623.491	-385.757.974	81.589.060

Kaynak: Ekim Turizm İzahnamesi

Bilanço (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Dönen Varlıklar	4.079.109.887	3.212.242.106	5.307.255.825	4.407.856.828
Duran Varlıklar	42.270.439.889	39.386.534.043	34.904.522.305	33.396.318.792
Toplam Varlıklar	46.349.549.776	42.598.776.149	40.211.778.130	37.804.175.620
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.920.792.286	9.479.362.398	8.650.254.520	7.223.369.915
Uzun Vadeli Yükümlülükler	12.418.109.440	11.397.085.479	11.513.006.068	10.838.993.268
Özkaynaklar	25.010.648.050	21.722.328.272	20.048.517.542	19.741.812.437
Toplam Kaynaklar	46.349.549.776	42.598.776.149	40.211.778.130	37.804.175.620

Kaynak: Ekim Turizm İzahnamesi

Net İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Dönen Varlıklar	4.079.109.887	3.212.242.106	5.307.255.825	4.407.856.828
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.920.792.286	9.479.362.398	8.650.254.520	7.223.369.915
Net İşletme Sermayesi	-4.841.682.399	-6.267.120.292	-3.342.998.695	-2.815.513.087

Kaynak: Ekim Turizm İzahnamesi

Marjlar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Brüt Kar Marjı	34,5%	5,5%	6,2%	27,7%
Esas Faaliyet Kar Marjı	29,0%	0,4%	0,7%	20,9%
FVÖK Marjı	28,8%	0,2%	0,7%	21,7%
FAVÖK Marjı	35,3%	20,9%	24,9%	38,8%
Net Kar Marjı	28,1%	-14,9%	-14,2%	2,8%

Kaynak: Ekim Turizm Fiyat Tespit Raporu

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından Ekim Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş. için hazırlanan fiyat tespit raporunda değerlendirme çalışmasında indirgenmiş Nakit Akımları (İNA) ve Piyasa Çarpanları analizleri incelenmiştir.

4.1. İndirgenmiş Nakit Akımı (İNA) Analizi

Değerleme çalışmasında, Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yılları 12 aylık ve 2025, 2026 yılı 3 aylık finansal dönem verileri esas alınmıştır. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yönteminde 2026–2034 dönemine ilişkin projeksiyonlar oluşturulmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımı Değerleme Sonucu	Avro
İndirgenmiş Nakit Akımları Toplamı	180.804.490
Devam Eden Değer Büyüme Oranı	2%
Devam Eden Değer	1.017.664.655
Devam Eden Değer Bugünkü Değeri	525.173.470
Firma Değeri - (31.03.2026)	705.977.961
Net Borç – (31.03.2026)	205.766.563
Özsermaye Değeri – (31.03.2026)	500.211.398

Kaynak: Ekim Turizm Fiyat Tespit Raporu

İNA Değerlemesi sonucunda 500 milyon EUR özsermaye değerine ulaşılmıştır.

4.2. Piyasa Çarpanları Analizi

Çarpan analizi hesaplamasında yurt içi sektör çarpanları (BİST Sağlık ve İlaç Şirketleri) ve yurt dışı karşılaştırılabilir şirketlerin çarpanları incelenmiştir. Bu çarpan analizlerinde FD/FAVÖK çarpanı dikkate alınmış olup, medyan değerleri kullanılmıştır.

Yurt İçi Piyasa Çarpanları Analizi	Özsermaye Değeri (Euro)
FD/FAVÖK (x)	6,5x
FD/FAVÖK Çarpanına Göre Hesaplanan Piyasa Değeri	306.456.163
Ağırlık	%90
PD/DD (x)	2,2x
PD/DD Çarpanına Göre Hesaplanan Piyasa Değeri	840.576.771
Ağırlık	%10
Yurt İçi Çarpan Analizine Göre Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	359.868.224

Kaynak: Ekim Turizm Fiyat Tespit Raporu

Yurt Dışı Piyasa Çarpanları Analizi	Özsermaye Değeri (Euro)
FD/FAVÖK (x)	11,6x
FD/FAVÖK Çarpanına Göre Hesaplanan Piyasa Değeri	711.539.859
Ağırlık	%50
PD/DD (x)	1,5x
PD/DD Çarpanına Göre Hesaplanan Piyasa Değeri	574.840.440
Ağırlık	%50
Yurt Dışı Çarpan Analizine Göre Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	643.190.149

Kaynak: Ekim Turizm Fiyat Tespit Raporu

Çarpan Analizi Değerleme Sonucu

Çarpan Analizi Sonucu (Avro)	Ağırlık	Özsermaye Değeri
Yurt İçi Çarpan Analizi Sonucu	%50	359.868.224
Yurt Dışı Çarpan Analizi Sonucu	%50	643.190.149
Çarpan Analizi Sonucuna Göre Özsermaye Değeri	%100	501.529.187

Kaynak: Ekim Turizm Fiyat Tespit Raporu

4.3. Değerleme Sonucu

Ekim Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş. için hazırlanmış olan değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımı (İNA) ve Piyasa Çarpanları yöntemleri eşit ağırlıklandırılmış olup, **500.870.292 Avro** özsermaye değerine ulaşılmıştır. 22.05.2026 tarihi itibarıyla 52,8599 EUR/TL kuruna göre ise 26.475.953.555 TL olarak hesaplanmaktadır. Elde edilen değere %20 halka arz iskontosu uygulanmış ve iskontolu özsermaye değeri **21.180.762.844 TL**, pay başına değer ise **30,26 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka arz büyüklüğü ise **4.902.120.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka açıklık oranı **%19,47**'dir.

Değerleme Sonucu	Ağırlık (%)	Özsermaye Değeri
İNA Yöntemi ile Hesaplanan Özsermaye (EUR)	50,0%	500.211.398
Çarpan Analizi ile Hesaplanan Özsermaye (EUR)	50,0%	501.529.187
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (EUR)		500.870.292
26.05.2026 EUR/TL		52,8599
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL)		26.475.953.555
Ödenmiş Sermaye (TL) – 31.03.2026		700.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Fiyat (TL)		37,82
İskonto Oranı		%20,00
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri (TL)		21.180.762.844
İskontolu Halka Arz Fiyatı (TL/Pay)		30,26 TL

Kaynak: Ekim Turizm Fiyat Tespit Raporu

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29.maddesinin 2. Fıkrası kapsamında Destek Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Birimi tarafından hazırlanmıştır.

Rapor, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Ekim Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş. paylarının halka arzı kapsamında hazırlanmış olan 22.05.2026 tarihli fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırımcıların yatırım kararlarını; Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve ilgili web sitelerinde yayımlanan halka arz izahnamesini inceleyerek vermeleri gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Destek Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.