

1. HALKA ARZ BİLGİLERİ

HALKA ARZ BİLGİLERİ		
Şirket (İhraççı)	Soho Giyim ve Enerji A.Ş.	
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
Talep Toplama Tarihleri	30 Haziran ve 1 Temmuz 2026	
Halka Arz Yöntemi	Sermaye Artırımı	100.000.000 TL
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Borsa’da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi	
Halka Arz Edilecek Payların Dağılımı	Tamamen Eşit Dağıtım	
Mevcut Ödenmiş Sermaye	206.760.337,13 TL	
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	306.760.337,13 TL	
Halka Arz Fiyatı	15,00 TL	
Halka Arz Büyüklüğü	1.500.000.000 TL	
Halka Açıklık Oranı	32,6%	
Borsa Kodu	SOHOE	
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 30 gün süreyle planlanmaktadır.	
Fon Kullanım Yeri	- Mağazalaşma Yatırımları (%30) - Markalaşma Yatırımları (%10) - Kreasyon Yatırımları (%60)	
Katılım Endeksine Uygunluk	Katılım Endeksine Uygundur.	

- Kredili başvuru kabul edilebilecek olup, söz konusu kriter Destek Yatırım Kredi Komitesi’ne bağlıdır.
- Borsa İstanbul Birincil Piyasada talep toplama saatleri 10:30-13:00 arasındır. Yatırımcılar SOHOE.HE kodu ile alım emri göndererek halka arza katılım sağlayabilirler (İkincil piyasada işlem kodu SOHOE.E olacaktır). SOHOE.HE’ye iletilecek emirlerde yalnızca [İptale Kadar Geçerli (İKG)] emir geçerlilik türü kullanılmalıdır. Ayrıca Destek Yatırım Mobil uygulamamızdan veya internet sitemizden halka arz kısmından da taleplerinizi iletebilirsiniz. İlgili sırada maksimum emir değeri 1.500.000.000 TL olacaktır.

2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, hazır giyim ürünleri ve yenilenebilir enerji alanlarında faaliyet gerçekleştirmektedir. Söz konusu faaliyet alanlarına ilişkin özet bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Şirket'in esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3'üncü maddesinde açıklandığı üzere Şirket, her türlü doğal deriden bay, bayan ve çocuk giyim eşyaları, giyim aksesuarları ve kullanım ürünlerinin imalatı, alım satımı, ithalat ve ihracatını yapmaktadır. Ayrıca, Şirket her türlü tekstil ürünleri, suni deri ürünleri, triko ürünleri ve dokuma ürünlerinden, giyim eşyaları almak, satmak, üretmek, ithalat ve ihracatını yapmaktadır. Bu faaliyetlere ek olarak, Şirket, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan gerekli lisans alınarak ve mevzuatına uygun olarak enerji kaynaklarının üretim tesislerinde elektrik enerjisine dönüştürülmesi için üretim tesisi kurmak, işletmeye almak, kiralamak, devralmak, kiraya vermek, elektrik enerjisi üretmek, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitenin müşterilere satışını yapmak gibi faaliyetlerde de bulunmaktadır. Şirket yukarıda yer verilen esas sözleşmesinde yer alan amaç ve konu doğrultusunda Hazır Giyim Ürünleri ve Yenilenebilir Enerji alanlarında faaliyet gerçekleştirmektedir. Bu faaliyetler kapsamında, Şirket, bünyesinde bulunan tasarım ekibi tarafından tasarlanan takım elbise, gömlek, pantolon, triko, sweatshirt, t-shirt, eşofman, mont-kaban, çorap, iç çamaşırı, ayakkabı, kemer, çanta, cüzdan ve daha fazlasından oluşan geniş koleksiyonlarını toptan satış kanalı ile müşterilerine sunmaktayken; 2024 yılı itibarıyla açılışı gerçekleştirilen 3 adet franchise mağazası aracılığı ile de müşterilerine ürünlerini sunmaya başlamıştır. Şirket, 2025 yılı içerisinde Rusya'nın Moskova ve St. Petersburg şehirlerinde 4 adet sezon mağazası ve 2 adet outlet mağazasına ilişkin kira sözleşmeleri imzalamış bahsi geçen mağazaların hepsinin açılışını gerçekleştirmiştir. Bununla birlikte, 2026 yılı içerisinde Moskova ve St.Petersburg şehirlerinde bulunan 2 farklı outlet mağazasına ilişkin sözleşmeleri imzalamış ve 2026 Nisan ayı içerisinde iki mağazanın da açılışını gerçekleştirmiştir. Fiziksel mağazalara ek olarak, Rusya ülkesindeki satışlarının geliştirilmesi amacıyla dünyaca ünlü erkek giyim markalarının da yer aldığı 3 adet online platformda ürünlerin satışı yapılmaktadır. Ayrıca ilgili ülkede faaliyetlerin tek bir merkezden yönetilmesi amacı ile de Moskova merkezli ofis kiralanmıştır. Mevcut durumda Moskova merkez ofiste 12, mağazalarda 40 olmak üzere Şirket'in Rusya bağlı ortaklığında toplam 52 çalışanı bulunmaktadır. Soho, yenilenebilir enerji üretimi faaliyetine 2020 yılında kurulan Toprak Enerji'nin 2023 yılında birleşme yoluyla devralınması ile başlamış olup, mevcut portföyünde tamamı güneş enerjisi santrallerinden (GES) oluşan toplam 15,32 MW güce sahip güneş enerjisi santralleri bulunmaktadır. Santrallerin tamamının 10 yıl süre ile YEKDEM'den faydalanma hakkı bulunmaktadır.

SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arzdan Sonra	
		TL	%	TL	%
Derlüks Yatırım Holding A.Ş.	A	42.195.987,17	20,41%	42.195.987,17	13,76%
	B	99.824.021,70	48,28%	99.824.021,70	32,54%
Cemal Güzelci	B	64.740.328,26	31,31%	64.740.328,26	21,10%
Halka Açık Kısım	B	-	-	100.000.000,00	32,60%
Toplam Çıkarılmış Sermaye		206.760.337,13	100,00%	306.760.337,13	100,00%

Kaynak: Soho Giyim ve Enerji İzahnamesi

3. ÖZET FİNANSALLAR

Şirket'in 2023, 2024, 2025 yılları 12 aylık finansal dönem ile 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	2.045.896.834	2.653.335.646	3.010.469.819	756.026.280	709.615.921
Satışların Maliyeti (-)	-1.635.450.674	-2.120.534.263	-2.021.821.305	-595.013.227	-435.576.990
Brüt Kar	410.446.160	532.801.383	988.648.514	161.013.053	274.038.931
Brüt Kar Marjı (%)	20,06%	20,08%	32,84%	21,30%	38,62%
Esas Faaliyet Karı	415.901.549	488.518.000	904.035.962	169.847.739	211.417.410
Esas Faaliyet Kar Marjı (%)	20,33%	18,41%	30,03%	22,47%	29,79%
Finansman Gideri (Geliri)					
Öncesi Faaliyet Karı	413.538.964	417.002.663	902.487.768	169.847.739	214.579.865
Net Dönem Karı / (Zararı)	67.413.780	84.231.664	49.364.211	35.572.293	4.275.510
Net Kar Marjı (%)	3,30%	3,17%	1,64%	4,71%	0,60%

Kaynak: Soho Giyim ve Enerji İzahnamesi

Bilanço (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Dönen Varlıklar	1.272.849.817	2.291.838.972	2.619.023.592	2.778.018.956
Duran Varlıklar	2.113.088.132	1.889.310.097	2.437.857.697	2.435.701.989
Toplam Varlıklar	3.385.937.949	4.181.149.069	5.056.881.289	5.213.720.945
Kısa Vadeli Yükümlülükler	866.043.365	1.273.145.609	1.865.596.420	1.931.085.529
Uzun Vadeli Yükümlülükler	870.611.725	565.549.072	759.541.434	847.749.582
Özkaynaklar	1.649.282.859	2.342.454.388	2.431.743.435	2.434.885.834
Toplam Kaynaklar	3.385.937.949	4.181.149.069	5.056.881.289	5.213.720.945

Kaynak: Soho Giyim ve Enerji İzahnamesi

Bilanço Oran Analizleri	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Cari Oran (Dönen Varlıklar/ Kısa Vadeli Yükümlülükler)	1,47	1,80	1,40	1,44
Likidite Oranı ((Dönen Varlıklar-Stoklar-Peşin Ödenmiş Giderler) /Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,90	0,93	0,84	0,84
Nakit Oran (Nakit ve Nakit Benzerleri / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,12	0,06	0,03	0,04

Kaynak: Soho Giyim ve Enerji İzahnamesi

Net İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Dönen Varlıklar	1.272.849.817	2.291.838.972	2.619.023.592	2.778.018.956
Kısa Vadeli Yükümlülükler	866.043.365	1.273.145.609	1.865.596.420	1.931.085.529
Net İşletme Sermayesi	406.806.452	1.018.693.363	753.427.172	846.933.427

Kaynak: Soho Giyim ve Enerji İzahnamesi

HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIMI

Şirket, halka arzdan elde edilecek fonun;

- %30'unu mağazalaşma yatırımında kullanmayı, %10'unu markalaşma yatırımında kullanmayı, %60'ını kreasyon yatırımlarında kullanmayı planlamaktadır. Mağazalaşma yatırımları kapsamında şirketin kendisi veya kurulmuş/kurulacak bağlı ortaklıkları tarafından işletilecek mağazalara ve franchise iş modeli kapsamındaki mağazalaşma yatırımlarına kaynak ayrılması planlanmakta, Markalaşma yatırımları kapsamında geleneksel ve dijital kanallar üzerinden yürütülecek reklam ve kampanya çalışmalarının finansmanı hedeflenmekte ve Kreasyon yatırımları kapsamında ise tasarım ekibinin büyütülmesi, tasarım ve ürün geliştirme süreçlerinin iyileştirilmesi, kreasyon oluşturma süreçleri, hammadde, malzeme ve aksesuar tedarikleri ile çeşitli operasyonel giderlerin finanse edilmesi planlanmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

İntegral Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından Soho Giyim ve Enerji A.Ş. için hazırlanan fiyat tespit raporunda değerlendirme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yaklaşımı ve Piyasa Çarpanları yöntemleri incelenmiştir. Piyasa çarpanları analizinde yurt içi ve yurt dışı benzer şirketler çarpanları incelenmiş ve FD/FAVÖK çarpanı dikkate alınmıştır. Hem yurt içi hem yurt dışı çarpan analizlerinde giyim ve enerji şirketleri ayrı ayrı incelenip 2 ayrı çarpan değerlemesi yapılmıştır.

4.1. İndirgenmiş Nakit Akımı (İNA) Analizi

Değerleme çalışmasında Şirket'in özel bağımsız denetimden geçmiş finansal dönemlere ilişkin veriler esas alınmıştır. Projeksiyon dönemi 2026 yılından başlayarak 2031 yılı sonuna kadar olan dönemi kapsayacak şekilde projekte edilmiştir.

Şirket'in tahmini İNA sonucu aşağıda verilmiştir;

İNA Sonucu (ABD Doları)	
Serbest Nakit Akımlarının Bugünkü Değeri	51.882.659
Uç Değerin Bugünkü Değeri	80.902.259
Firma Değeri	132.784.916
Net Finansal Borç	-38.881.130
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	247.865
Piyasa Değeri (ABD Doları)	94.151.651
13.05.2026 USD/TL Döviz Alış Kuru	45,3307
Piyasa Değeri (TL)	4.267.960.246

Kaynak: Soho Giyim ve Enerji Fiyat Tespit Raporu

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi'nden elde edilen Şirket için hesaplanan özsermaye değeri **4,3 Milyar TL** olarak hesaplanmıştır.

4.2. Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa çarpanları analizi incelemesinde Şirket'in yurt içi ve yurt dışında faaliyetlerine benzer faaliyet gösteren şirketler ele alınmış olup, Giyim ve Enerji Sektörleri ayrı ayrı incelenmiş olup, FD/FAVÖK çarpanları baz alınmıştır.

Çarpan Analizi	Çarpanlar (x)	Özkaynak Değeri (TL)
Yurt İçi Giyim Şirketleri (FD/FAVÖK)	6,05	4.308.240.212
Yurt Dışı Giyim Şirketleri (FD/FAVÖK)	5,96	4.222.921.524
Yurt İçi Yenilenebilir Enerji Şirketleri (FD/FAVÖK)	10,11	663.864.658
Yurt Dışı Yenilenebilir Enerji Şirketleri (FD/FAVÖK)	9,97	649.862.575

Kaynak: Soho Giyim ve Enerji Fiyat Tespit Raporu

4.3. Değerleme Sonucu

Soho Giyim ve Enerji A.Ş. için hazırlanmış olan değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımı (İNA) yöntemi ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemleri kullanılarak **4.923.634.174 TL** özsermaye değerine ulaşılmıştır. Elde edilen değere **%37** halka arz iskontosu uygulanmış olup, iskonto sonrası özsermaye değeri **3.101.889.529 TL** ve pay başına değer **15 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka arz büyüklüğü ise **1.500.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka açıklık oranı **%32,6'**dir.

Değerleme Sonucu	Şirket Değeri	Ağırlık (%)	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri
Hazır Giyim Ürünleri			
İNA	4.267.960.246	50%	2.133.980.123
Yurt İçi Benzer Şirket Çarpanları	4.308.240.212	25%	1.077.060.053
Yurt Dışı Benzer Şirket Çarpanları	4.222.921.524	25%	1.055.730.381
Toplam		100%	4.266.770.557
Yenilenebilir Enerji			
Yurt İçi Benzer Şirket Çarpanları	663.864.658	50%	331.932.329
Yurt Dışı Benzer Şirket Çarpanları	649.862.575	50%	324.931.288
Toplam			656.863.616
İskontosuz Toplam Değer			4.923.634.174
Halka Arz İskontosu			37,00%
İskontolu Özkaynak Değeri			3.101.889.529
Çıkarılmış Sermaye (TL)			206.760.337,13
Halka Arz Fiyatı (TL)			15,00

Kaynak: Soho Giyim ve Enerji 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, İntegral Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin Soho Giyim ve Enerji A.Ş. paylarının halka arzı kapsamında hazırlanmış olan 24.06.2026 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.