Masfen Enerji A.Ş.

Halka Arz Fiyat Tespit Raporu
Değerlendirme Raporu

22 Temmuz 2026

ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.

ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.
Maslak Mah. Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21/9 34485 Sarıyer - İstanbul - Türkiye
T: +90 212 367 36 36 F: +90 212 346 10 40 www.unlumenkul.com Tic. Sic. No: İstanbul-271186

İçindekiler

1. Raporun Amacı 3
2. Halka Arz Bilgileri 4
2.1 Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler 4
3. Şirket Hakkında Özet Bilgi 4
3.1 Masfen Enerji A.Ş. 4
3.2 Ortaklık Yapısı 5
3.3 Sektörel Bilgiler 6
3.3.1 Türkiye Elektrik Piyasası 6
3.3.2 Türkiye Elektrik Talebi 6
3.4 Özet Gelir Tablosu 7
3.5 Özet Bilanço 7
4. Değerleme Hakkında Özet Bilgi 8
5. Sonuç – Değerleme Hakkındaki Görüşümüz 9
6. Uyarı Notu 10

Masfen Enerji A.Ş.

Fiyat Tespit Raporu Değerlendirme Raporu

1. Raporun Amacı

İşbu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") pay ve pay benzeri menkul kıymetlerin ihracına ilişkin usul ve esasların düzenlendiği 22/06/2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VII, No: 128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesi 2. Fıkrası çerçevesinde ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmış ve yayımlanmıştır. Rapor, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. liderliğindeki konsorsiyum aracılığıyla arz edilecek Masfen Enerji A.Ş. paylarının halka arzı kapsamında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nu yöntem, içerik ve varsayımlar açısından analiz edip değerlendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Fiyat Tespit Raporu'na ilişkin hazırlanan analiz raporunda 5. kısımda bulunan Sonuç (sayfa 9) değerlendirmemizin dışında kalan tüm bilgi ve veriler; izahname ve ekleri, tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'ndan alınmıştır.

İşbu rapor yalnızca ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.'nin fiyat tespit raporu hakkındaki görüşü ve değerlendirmeleri olup yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri, teklif veya tavsiye niteliği taşımamaktadır. Yatırım kararları, halka arza ilişkin olarak KAP'ta yayınlanan izahnamenin incelenmesi sonucu verilmelidir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.

2. Halka Arz Bilgileri

2.1 Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler

Halka Arz Talep Toplama Tarihleri	22-23-24 Temmuz
Halka Arz Fiyatı	45,68 TL
Borsa Kodu	MASFN
İşlem Göreceği Pazar	Yıldız Pazar
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Konsorsiyum Lideri	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tahsisat Grupları	%80 Yurt İçi Bireysel – 68.000.000 TL Nominal %10 Yurt İçi Kurumsal – 8.500.000 TL Nominal %10 Yüksek Başvurulu – 8.500.000 TL Nominal
Halka Arz Şekli	55.000.000 TL Nominal Sermaye Artırımı 30.000.000 TL Nominal Ortak Satışı
Halka Arz Öncesi Sermaye	500.000.000 TL Nominal
Halka Arz Sonrası Sermaye	555.000.000 TL Nominal
Halka Arz Büyüklüğü	3.882.800.000 TL
Halka Arz Sonrası Piyasa Değeri	25.352.400.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%15,32
Satmama Taahhüdü	Şirket ve Ortaklar için 1 yıl
Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler	15 Gün
Katılım Endeksi	Uygun Değil
Fon Kullanım Yeri	1) %75 Yenilenebilir enerji yatırımları 2) %25 İşletme sermayesi

Kaynak Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş

3. Şirket Hakkında Özet Bilgi

3.1 Masfen Enerji A.Ş.

2014 yılında kurulmuş Şirket'in ana faaliyet konuları; yenilebilir kaynaklardan elektrik enerjisi üretimi gerçekleştirmek ve yenilenebilir enerji santralleri için proje geliştirme ve EPC hizmetleri (taahhüt, mühendislik, müteahhitlik, bakım onarım işleri) iştigal etmektir. Bu kapsamda Şirket:

(1) Yenilenebilir Enerji Üretimi: Şirket yapmış olduğu GES yatırımları ile elektrik üretim ve ürettiği elektriğin satışı faaliyetlerinde de bulunmaktadır. Şirket, enerji piyasası mevzuatı çerçevesinde lisanslı ve lisanssız üretim santralleri işleten özel amaçlı şirketler (special purpose vehicle - SPV) niteliğindeki bağlı ortaklıkları vasıtasıyla, bir yenilenebilir enerji üretim portföyünü yönetmektedir.

Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından Türkiye ve yurtdışında (Romanya) işletilen GES'lerin kurulu güçleri toplamı işbu rapor tarihi itibariyle 117,04 MWp / 91,90 MWe'dir.

(2) Proje Geliştirme & EPC Hizmetleri: Kamu kurum ve kuruluşları ve özel hukuk tüzel kişileri de dahil olmak üzere çeşitli gerçek ve tüzel kişilere GES inşaatı, kurulumu, bakımı ve onarımı hizmetleri ve bunların yanı sıra, GES projelerinin geliştirilmesi, GES'lerin işletmeye alınması sürecinde EPDK da dahil olmak üzere, yasal makamlardan gerekli izinlerin ve lisansların alınması gibi süreçlere ilişkin danışmanlık hizmetleri sağlamaktadır. Bununla birlikte Şirket, RES projeleri için enerji nakil hattı ve şalt sahası projelendirmesi ve inşaatı hizmetleri ile enerji depolama sistemlerinin kurulması hizmetlerini de yerine getirmektedir.

Şirket, kurulduğu 27.05.2014 tarihinden itibaren 31.03.2026 tarihine kadar yatırımcılar için yurt içinde ve yurt dışında 562 MWp büyüklüğünde GES tesisinin kurulumunu ve revizyonunu gerçekleştirmiştir.
31.03.2026 itibarıyla 2026 ve 2027 yıllarında tamamlanmak üzere Şirket'in sözleşmesi imzalanmış ya da imza aşamasında olan;

- Yurt içinde 305 MWp kurulu güce sahip GES tesis kurulum projesi; 108 MWp güce sahip RES tesisinin enerji nakil hattı ve şalt sahası kurulumu projesi ve 68 MWp güce sahip RES tesis kurulum projesi bulunmaktadır.
- Yurt dışında toplamda 19 MWp'i diğer müşteriler için, 65 MWp'i kendi adına olmak üzere toplamda 84 MWp kurulu güce sahip GES tesis kurulumu projeleri ve 330 MWh kapasiteli enerji depolama tesisi kurulum projeleri bulunmaktadır.

3.2 Ortaklık Yapısı

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 500.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerde olmak üzere 2 ayrı gruba ayrılmış olup, toplam 500.000.000 adet payın 150.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 350.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır. A Grubu payların Yönetim Kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy hakkı imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. Her bir A Grubu pay, sahibine 5 (beş) oy hakkı vermektedir.

Ortaklar	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mehmet Songur	A	75,000,000	15.00%
Mehmet Songur	B	175,000,000	35.00%
Kemal Onur Karakuş	A	75,000,000	15.00%
Kemal Onur Karakuş	B	175,000,000	35.00%
Toplam		**500,000,000**	**100.00%**

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3.3 Sektörel Bilgiler

3.3.1 Türkiye Elektrik Piyasası

Türkiye elektrik piyasası değer zinciri 5 ana başlık altında incelenebilir;

Üretim: Lisans sahibi tüzel kişiler elektrik üretimi yapma hakkına sahiptir. Üretimde hem kamuya hem de özel şirketlere yer almaktadır. EÜAŞ ise kamuya ait üretim santrallerinin sahibi ve işletmecisi konumundadır.

İletim: İletim faaliyetleri elektrik enerjisinin 36 kV'yi aşan hatlar üzerinden naklini kapsamaktadır. Ülkedeki iletim faaliyetleri TEİAŞ tarafından yürütülmektedir. TEİAŞ aynı zamanda yan hizmetler ve dengeleme güç piyasalarının işletiminden de sorumludur. Temmuz 2021 tarihinde yapılan açıklamayla TEİAŞ'ın hisselerinin bir bölümünün halka arz edileceği açıklanmıştır, şirketin çoğunluk hissesinin kamuya bağlı kalması beklenmektedir.

Toptan Satış: Toptan satış piyasasında hem özel hem de kamu kuruluşları rol almaktadır. Temmuz 2018'den itibaren EÜAŞ, dağıtım şirketlerine elektrik satışını yapan devlet kurumu rolünü üstlenmiştir.

Dağıtım: Dağıtım sistemleri, elektriğin 36 kV ve altı hatlarla taşınmasını içermektedir. 2013 yılından bu yana bu segment 21 özelleştirilmiş bölgesel dağıtım şirketi tarafından yürütülmektedir. TEDAŞ ile dağıtım şirketleri arasında işletme hakkı sözleşmeleri imzalanmıştır.

Perakende: Nihai tüketicilere elektrik satışını ifade etmektedir. Perakende lisansı olan şirketler, dağıtım bölgesi kısıtlaması olmaksızın kullanıcılara satış yapabilirler. Yıllık serbest tüketici limitini aşan elektrik tüketimine sahip tüketiciler tedarikçilerini seçme hakkına sahiptir. Serbest tüketici limiti 2023 yılı itibarıyla yıllık 1.000 kWh olarak belirlenmiştir.

Piyasanın üretim segmentinde hem özel santraller hem de EÜAŞ yoluyla kamu etkin bir rol oynamaktadır. Geçtiğimiz yıllarda kamunun üretim sektöründeki payı kademeli olarak azalmıştır. İletim sektöründe bir kamu kuruluşu olan TEİAŞ belirleyici konumdadır ve bu kurumun hisselerinin bir kısmının özelleştirilmesi için bir hedef konmuş olsa da öngörülebilir gelecekte bu segmentin kamu kontrolü altında kalacağı düşünülmektedir. Toptan satış piyasasında hem özel sektör katılımcıları hem de EÜAŞ aktif bir rol oynamaktadır. Dağıtım sektörü, yukarıda da belirtildiği üzere mevcut durumda tamamen özelleştirilmiştir. Perakende sektöründe ise görevli tedarikçiler ile özel sektör katılımcıları rol almaktadır.

3.3.2 Türkiye Elektrik Talebi

Türkiye'de uzun yıllar boyunca elektrik talep artışı yıllık bileşik %6,32 olarak ölçülmüş olup dönemsel kırılımlar bakıldığında 2000-2024 arasında %3,9, son on yıllık dönemde ise %2,98 olarak ölçülmüştür. Çeşitli faktörler ele alındığında ise 2045'e kadar yıllık talep artışının %3,73 oranında seyredeceği tahmin edilmiştir. Bunu destekler nitelikte olarak, Türkiye'nin COP29'da ilan ettiği yeni iklim planına göre 2030 yılına kadar elektrik talebinin 113 TWh artacağı hesaplanmış olup bu tutar, 2019-2024 yılları arasındaki artışın üç katı olarak ölçülmektedir. Türkiye'de nüfus artışı dahil çeşitli faktörlerdeki yavaşlama, elektrik talebine olan ivmeyi azaltsa da yakın dönemde elektrik talebinde herhangi bir azalma olması beklenmemektedir.

3.4 Özet Gelir Tablosu

Şirket ve bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdikleri ülkenin para biriminin Türk Lirası (TL), Euro (EUR), Rumen Leyi (RON) olmasına rağmen Şirket'in geçerli para birimi ABD Doları'dır. Faaliyet gösterilen ülkenin para birimi Türk Lirası (TL) olmasına rağmen, Grup, geçerli para birimini, 21 no.lu Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) "Kur Değişiminin Etkileri" uyarınca Amerikan Doları (USD) olarak belirlemiştir. Grup'un finansal tabloları sunum para birimi "Türk Lirası" (TL)'dir. TMS 21 kapsamında Amerikan Doları (USD) olarak hazırlanan finansal tablolar TL'ye çevrilmiştir.

TL	2023	2024	2025	2025/03	2026/03
Hasılat	2,813,308,285	4,381,054,826	3,857,987,719	400,605,961	1,207,255,723
Satışların maliyeti (−)	(1,825,259,320)	(2,159,491,884)	(2,165,035,798)	(261,266,655)	(915,594,165)
BRÜT KÂR	**988,048,965**	**2,221,562,942**	**1,692,951,921**	**139,339,306**	**291,661,558**
Faaliyet gid. ve esas faal. diğer gel./gid. (net)	60,357,540	(915,219)	(138,571,959)	(3,259,707)	(23,193,093)
ESAS FAALİYET KÂRI	**1,048,406,505**	**2,220,647,723**	**1,554,379,962**	**136,079,599**	**268,468,465**
Yatırım ve finansman faal. (net)	18,398,944	612,485,037	780,767,541	96,423,308	240,616,453
VERGİ ÖNCESİ KÂR	**1,066,805,449**	**2,833,132,760**	**2,335,147,503**	**232,502,907**	**509,084,918**
Vergi geliri / (gideri) (net)	(238,647,844)	(574,904,166)	(539,825,318)	(86,686,375)	(173,889,349)
NET DÖNEM KÂRI	**828,157,605**	**2,258,228,594**	**1,795,322,185**	**145,816,532**	**335,195,569**
Ana ortaklık payları	825,769,841	2,254,639,765	1,789,554,596	145,979,791	333,908,512
Kontrol gücü olmayan paylar	2,387,764	3,588,829	5,767,589	(163,259)	1,287,057

Seçili Marjlar					
Brüt kâr marjı	35.1%	50.7%	43.9%	34.8%	24.2%
Esas faaliyet kâr marjı	37.3%	50.7%	40.3%	34.0%	22.2%
Net kâr marjı	29.4%	51.5%	46.5%	36.4%	27.8%

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3.5 Özet Bilanço

TL	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	1,814,904,517	3,225,024,401	6,274,877,651	6,987,497,276
Duran varlıklar	3,057,495,039	4,085,890,414	5,156,480,132	5,410,397,765
TOPLAM VARLIKLAR	**4,872,399,556**	**7,310,914,815**	**11,431,357,783**	**12,397,895,041**
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	1,600,151,815	1,095,045,739	1,681,015,461	1,792,686,473
Uzun vadeli yükümlülükler	699,773,097	703,063,349	1,114,410,016	1,307,669,961
Toplam Yükümlülükler	**2,299,924,912**	**1,798,109,088**	**2,795,425,477**	**3,100,356,434**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	2,539,604,971	5,469,549,962	8,577,138,322	9,235,306,507
Kontrol gücü olmayan paylar	32,869,673	43,255,765	58,793,984	62,232,100
Özkaynaklar	**2,572,474,644**	**5,512,805,727**	**8,635,932,306**	**9,297,538,607**
TOPLAM KAYNAKLAR	**4,872,399,556**	**7,310,914,815**	**11,431,357,783**	**12,397,895,041**

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4. Değerleme Hakkında Özet Bilgi

Benzer Şirket Grubu	Ağırlık	Çarpan	Şirket Değeri (mn TL)
Yurt İçi	60.0%	9.6x	22,517
Yurt Dışı	40.0%	16.4x	35,271
FD/FAVÖK (Harmanlanmış)	**100.0%**		**27,619**

İNA Bileşeni	Birim	Değer	Pay %
EPC Türkiye	mn USD	277.1	51.9%
EPC Yurt Dışı	mn USD	85.8	16.1%
GES Türkiye	mn USD	121.6	22.8%
GES Yunanistan	mn USD	11.0	2.1%
GES Romanya	mn USD	38.2	7.2%
Firma Değeri (EV)	**mn USD**	**533.7**	**100.0%**
Net Borç / (Nakit)	mn USD	(100.9)	
Şirket Değeri (Özkaynak)	**mn USD**	**634.6**	
Değerleme Kuru (USD/TRY)		46.46	
ŞİRKET DEĞERİ	**mn TL**	**29,484**	

Fiyat Tespit Raporu'na göre değerleme çalışması kapsamında hesaplanan özsermaye değerinin halka arz öncesi ödenmiş sermayesi olan **500.000.000 TL**'ye bölünmesi sonucunda iskonto öncesi pay değeri **57,10 TL** olarak hesaplanmıştır. Elde edilen bu değere **%20,0** halka arz iskontosu uygulanmış ve halka arz birim pay fiyatı **45,68 TL** olarak hesaplanmıştır.

Fiyat Tespit Raporu'na göre değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akımları ve halka açık benzer şirketlerden elde edilen piyasa çarpanları analizi **%50 - %50 (eşit)** ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Şirket Değeri (mn TL)	Ağırlık	Birim Pay Değeri (TL)
İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA/DCF)	29,482	50.0%	58.96
Çarpan Analizi (FD/FAVÖK)	27,619	50.0%	55.24
Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri	**28,551**	**100.0%**	**57.10**
Halka Arz İskontosu	20.0%		
HALKA ARZ ŞİRKET DEĞERİ	**22,840**		**45.68**

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. Sonuç – Değerleme Hakkındaki Görüşümüz

- Fiyat Tespit Raporu'nda kullanılan finansal bilgilerin ve değerleme yöntemlerinin anlaşılır olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket hakkında verilen bilgilerin kapsamlı ve detaylı olduğunu düşünüyoruz.
- Değerleme yöntemi olarak %50 ağırlıkla indirgenmiş nakit akımları ve %50 ağırlıkla piyasa çarpanları analizinin kullanılmasını makul buluyoruz.
- Piyasa çarpanları analizinde FD/FAVÖK çarpanının kullanılmasına ek olarak F/K çarpanının da kullanılmasını daha destekleyici bir çerçeve sunabilirdi.
- Halka arz iskontosunun, yakın dönemde şirketin iş yaptığı sektöre olan küresel çaptaki yüksek talepten dolayı, %20,00 olarak uygulanmasının makul olduğunu düşünüyoruz.
- Sonuç olarak Fiyat Tespit Raporu'nda halka arz iskontosu sonrasında 45,68 TL olarak bulunan pay değerinin makul olduğu görüşündeyiz.

6. Uyarı Notu

ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. (“ÜNLÜ & Co”), Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yetkilendirilmiş ve SPK düzenlemelerine tabi bir kurumdur. Bu rapor ÜNLÜ & Co tarafından hazırlanmıştır. Burada yer alan bilgiler ve diğer kaynaklardan temin edilen bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olup ÜNLÜ & Co tarafından denetlenmemiş veya bağımsız olarak doğrulanmamıştır. Bu raporda yer alan bilgilerin eksiksiz olduğu iddiası bulunmadığı gibi bilgilerin her zaman değişikliğe uğrayabileceği göz önüne alınmalıdır.

Bu raporda yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri, yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. SPK Mevzuatı gereğince, yatırım danışmanlığı hizmeti, yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir ve yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Söz konusu görüşler herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olmayıp Yatırımcılar’ın mali durumu ile risk ve getiri tercihlerini de uygun olmayabilir. Bu sebeple, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı alınması, beklentilere uygun sonuçlar doğurmayabilir. Zarara uğramamak için gerekli basiret, dikkat ve özen gösterilmelidir. Bu raporun ticari amaçlı kullanımından dolayı ve burada yer alan görüşlere dayanarak Yatırımcılar’ın ve üçüncü tarafların işlem yapması durumunda uğranılacak maddi ve manevi zararlardan ÜNLÜ & Co ve ÜNLÜ & Co çalışanları sorumlu değildir ve bu konuda ÜNLÜ & Co’dan herhangi bir talepte bulunulamaz. Bu rapor ABD’de dağıtılmak için hazırlanmamıştır.