



**BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU – II**

**31.05.2022**



## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI.....	3
2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ.....	3
3. 28.05.2021 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU .....	4
4. DEĞERLEME SONUCU.....	7
5. HALKA ARZ SONUÇLARI.....	9
6. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL PERFORMANS .....	10
7. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ.....	12

## DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

---

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."

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Başkentgaz" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Garanti BBVA Yatırım") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 28.05.2021 tarihinde KAP' ta yayınlanmış ve Şirket payları 11.06.2021 tarihinde işlem görmeye başlamıştır. Fiyat Tespit Raporu'na ilişkin ilk değerlendirme raporu 25.01.2022 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu'nu müteakip Tebliğ'in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Başkentgaz'ın nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 31.05.2022 tarihine kadar (30.05.2022 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.

## HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

---

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'lik kısmını temsil eden, Şirket'in mevcut tek ortağı olan Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu 175.000.000 TL nominal değerli toplam 175.000.000 adet payın 9,72 TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.05.2021 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 9,72 TL<sup>1</sup> sabit fiyattan Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da talep toplama işlemleri 3-4 Haziran 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

---

<sup>1</sup> Şirket'in 18 Ocak 2022 ve 6 Nisan 2022 tarihinde pay başına 0,25 TL ve 0,79 TL temettü ödemesi yapması sonrasında düzeltilmiş halka arz fiyatı 8,99 TL'dir.

Halka arz büyüklüğü 1.701.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir ve halka arza toplamda 50.888 adet yatırımcı katılmıştır.

(TL)	
1 Adet Nominal Payın Halka Arz Fiyatı	9,72
Halka Arz Edilen Pay Adedi	175.000.000
Brüt Halka Arz Geliri	1.701.000.000

## 28.05.2021 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

28.05.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanan raporda kullanılan veriler değerlendirme uzmanlarının güvenilir olduğu kabul edilen Şirket yönetiminin sağladığı bilgilere, PwC tarafından TMS/TFRS kapsamında denetimden geçirilmiş 2018, 2019 ve 2020 yıl sonu ve 2020 ile 2021 3 aylık raporlama dönemleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarına, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nin 50.9 maddesinde belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanan halka arza ilişkin İzahname'nin ekinde yer alan Teknik Danışman Raporu'nda verilen verilere, CapitalIQ veri tabanına, kamuya açık olan kaynaklardan edilen bilgilere ve bulgulara dayanmaktadır.

28 Mayıs 2021 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde belirtilen 3 değerlendirme yaklaşımının tamamı dikkate alınmıştır.

### Maliyet Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 60.1. uyarınca maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 70.1'de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde nadiren uygulanmaktadır. Şirket'in, pazar yaklaşımı kapsamında diğer işletmelerle yapılacak karşılaştırmalarının pratik ve güvenilir olduğunun düşünülmesi, kuruluş döneminde olmaması, toplama yönteminin uygulanabileceği bir yatırım ortaklığı veya holding şirketi olmaması ve faaliyetlerinin sürekliliği olduğuna düşünüldüğü için maliyet yaklaşımı değerlendirme kapsamında dikkate alınmış fakat kullanılmamıştır.

### Gelir Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 50.1 uyarınca gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olan bu yöntemler UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki

Paylar madde 60.1’de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde sıklıkla kullanılmaktadır.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 40.2 uyarınca değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması ve varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Şirket EPDK’nın bağımsız düzenleyici olarak sıkı regülasyonlara tabi tuttuğu doğalgaz dağıtım sektöründe faaliyet göstermektedir. Doğalgaz dağıtım sektöründe, her bir tarife dönemi için dağıtım şirketlerinin elde edecekleri gelir tavanları belirlenir. Şirket’in her bir tarife dönemi için operasyonel öngörülerini EPDK tarafından kontrol edilmekte ve uygun görülen şekilde onaylanarak, şirketlerin parametre tabloları ve son olarak tüketim kademelerine göre SKB tarifeleri hesaplanmaktadır. EPDK, şirketlerin tarife dönemi içerisinde performanslarını yakından takip etmekte, yapılan yatırımların veya gerçekleşen tüketimlerin öngörülen tutarlardan fazla saptığı durumlarda şirketlerin tarifelerini güncelleyebilmektedir. Özetle, doğalgaz dağıtım piyasasında faaliyet gösteren Şirket’in gelirleri yüksek öngörülebilirliğe sahiptir.

Bu kapsamda, Şirket’in gelecekte elde edeceği gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olması ve Şirket’in gelir yaratma kabiliyetinin yatırımcının gözündeki değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması dolayısıyla, değerlemenin amacına uygun olduğu düşünüldükçe, Gelir Yaklaşımı yöntemi değerlendirme kapsamında kullanılmıştır.

#### Pazar Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 20.1 uyarınca Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. UDS 105’in 20.2 maddesinin b bendi uyarınca değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesinden dolayı uygulanması zorunludur. Bu yaklaşım da UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 50.1’de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde sıklıkla kullanılmaktadır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında değerlemenin yapılabilmesi için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti, halka açık şirketlere yatırım yapan yatırımcılar tarafından sıkça kullanılan bir yaklaşım olması ve Şirket paylarının halka arzdan sonra teşkilatlanmış bir piyasada işlem göreceğinden dolayı değerlemenin amacına uygun olduğu düşünüldüğü için değerlendirme kapsamında kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında Şirket’in paylarının halka arz edileceği ve Şirket’in benzeri olan borsada işlem gören nitelikteki emsallerine ilişkin güvenilir bilgilerden istifade edilebileceği dikkate alınarak Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kullanılmıştır.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.3 uyarınca bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunmamasından dolayı Gelir Yaklaşımı ve Şirket’e önemli ölçüde benzerlik taşıyan şirketlerin aktif olarak teşkilatlanmış piyasalarda işlem

görmesinden dolayı Pazar Yaklaşımı değerlendirme kapsamında kullanılmıştır. Şirket'in kuruluş döneminde olmaması, toplama yönteminin uygulanabileceği bir yatırım ortaklığı veya holding şirketi olmaması ve faaliyetlerinin sürekliliği olduğu düşünüldüğü için ise Maliyet Yaklaşımı değerlendirme kapsamında kullanılmamıştır.

#### Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

Borsada işlem gören ve Şirket ile benzer alanlarda faaliyet gösteren diğer şirketlerle karşılaştırma yapılarak İşletme Değeri bulunabilmesi için Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında Şirket'e benzer alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin uygun rayiç piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem etkin işleyen spekülasyonun yapılmadığı durumlarda payların rayiç değerlerinin ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı risk düzeyini yansıttığı varsayımını esas almaktadır

UDS 104 Değer Esasları'nın "UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri" başlığının altında yer alan madde 30.6 uyarınca değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda Pazar Yaklaşımı kapsamında mevcut şartlar dikkate alındığında bu değerlendirme için en geçerli ve en uygun yöntem olduğu düşünülen, yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat edilen İşletme Değeri/FAVÖK (İD/FAVÖK) çarpanı kullanılmıştır. İD/FAVÖK çarpanı şirketlerin operasyonel kar performanslarına dayandığı ve pazar katılımcıları (halka açık şirket yatırımcıları) tarafından en fazla kullanılan değerlendirme çarpanlarından birisi olduğu için bu yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat edilerek Pazar Yaklaşımı kapsamında tek yöntem olarak kullanılmıştır.

İD/FAVÖK oranı işletme değerinin FAVÖK rakamına oranlanması neticesinde elde edilir. FAVÖK ise, genel yönetim giderleri ve pazarlama giderleri çıktıktan sonra; (i) imtiyaza bağlı maddi olmayan duran varlıkların; (ii) diğer maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortizasyonu ve değer kaybı; (iii) genel yönetim giderleri ve pazarlama giderleri altında amortizasyon ve değer kaybı harcamaları öncesi, brüt kârı ifade etmektedir. Bu yöntem ile İşletme Değeri, Şirket'in ilgili yıla ait FAVÖK rakamının, aynı sektörde faaliyet gösteren halka açık diğer şirketlerin İD/FAVÖK oranları ortalamaları ile çarpılması sonucunda elde edilir.

İD/FAVÖK oranı hesaplaması kapsamında mevcut durumun yansıtılabilmesi için Şirket'in ve benzer olarak seçilen şirketlerin en son açıklanan finansal tablolarındaki veriler dikkate alınmıştır. Dolayısıyla hesaplanan FAVÖK değerleri 31.03.2020-31.03.2021 tarihleri arasında hesaplanan 12 aylık finansal verilere dayanmaktadır.

## DEĞERLEME SONUCU

Pazar Yaklaşımı kapsamında Yurt içi çarpan analizine %80 pay ve yurt dışı çarpan analizine %20 pay vererek ulaşılan Şirket Değeri 7.351.270.685 TL'dir. Finansal borçlar, güvence bedelleri ve ön ödemeli sayaç yükümlülüğüne ilişkin düzeltmeler sonrasında özkaynak değeri değerlendirme tarihi olan 17 Mayıs 2021 itibarıyla 8.471.147.919 TL olarak hesaplanmıştır.

	Ağırlık	İD/FAVÖK Çarpanı	31.03.2021 LTM FAVÖK	Hesaplanan Şirket Değeri
Yurtiçi Benzer Şirketler	%80	7,9x	841.026.965	6.607.357.609
Yurtdışı Benzer Şirketler	%20	12,3x	841.026.965	10.326.922.990
			<b>Hesaplanan Şirket Değeri</b>	<b>7.351.270.685</b>
			Finansal Borç (-)	780.959.871
			Güvence Bedelleri (-)	481.770.243
			Ön Ödemeli Sayaç Yükümlülüğü (-)	335.048.754
			Nakit ve Nakit Benzerleri (+)	2.717.656.102
			<b>Özsermaye Değeri</b>	<b>8.471.147.919</b>

(*000 TL)	2021 Son 9 Ay	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gelirler	3.377.850	5.879.363	6.626.995	7.366.906	8.124.622	8.929.484	9.969.360	10.925.487
FAVÖK	358.885	763.147	886.193	998.630	1.117.834	1.250.257	1.553.595	1.717.368
<b>FAVÖK Marjı</b>	11%	13%	13%	14%	14%	14%	16%	16%
NIS Değişimi	286.017	65.532	122.971	121.682	124.594	132.337	171.012	157.100
Yatırım Harcamaları (-)	(502.099)	(802.545)	(594.253)	(829.110)	(731.603)	(911.474)	(798.244)	(1.015.917)
<b>Serbest Nakit Akımı (SNA)</b>	<b>142.802</b>	<b>26.134</b>	<b>414.912</b>	<b>291.202</b>	<b>510.826</b>	<b>471.120</b>	<b>926.363</b>	<b>858.550</b>
İndirgeme Faktörü	1,14	1,29	1,44	1,60	1,78	1,97	2,19	2,43
<b>İndirgenmiş SNA Değerleri</b>	<b>124.939</b>	<b>20.292</b>	<b>288.343</b>	<b>181.918</b>	<b>287.471</b>	<b>238.833</b>	<b>423.045</b>	<b>353.194</b>
(*000 TL)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Gelirler	11.959.782	13.079.398	14.288.307	15.690.992	17.120.716	18.670.879	20.352.037	22.175.610
FAVÖK	1.898.340	2.098.116	2.316.446	2.649.839	2.924.610	3.226.654	3.558.417	3.922.551
<b>FAVÖK Marjı</b>	16%	16%	16%	17%	17%	17%	17%	18%
NIS Değişimi	169.913	183.897	198.525	230.391	234.708	254.431	275.877	299.187
Yatırım Harcamaları (-)	(1.126.074)	(1.070.017)	(1.017.678)	(1.768.740)	(1.880.559)	(1.779.678)	(1.856.139)	(1.983.210)
<b>Serbest Nakit Akımı (SNA)</b>	<b>942.179</b>	<b>1.211.997</b>	<b>1.497.293</b>	<b>1.111.490</b>	<b>1.278.759</b>	<b>1.701.408</b>	<b>1.978.155</b>	<b>2.238.528</b>
İndirgeme Faktörü	2,70	3,00	3,33	3,69	4,10	4,55	5,05	5,61
<b>İndirgenmiş SNA Değerleri</b>	<b>349.159</b>	<b>404.607</b>	<b>450.277</b>	<b>301.107</b>	<b>312.066</b>	<b>374.031</b>	<b>391.743</b>	<b>399.342</b>
<b>SNA İndirgenmiş Değer Toplamı</b>	<b>4.900.368</b>							
2037 Başı Varlık Tabanı	17.467.689							
<b>İndirgenmiş Varlık Tabanı</b>	<b>3.116.149</b>							
<b>Şirket Değeri</b>	<b>8.016.517</b>							
Güvence Bedelleri* (-)	(481.770)							

Ön Ödemeli Sayaç	(335.049)
Yükümlülüğü (-)	
Finansal Borçlar (-)	(780.960)
Nakit ve Finansal Yatırımlar (+)	2.717.656
<b>Özsermaye Değeri (31.03.2021)</b>	<b>9.136.394</b>
Değerleme Tarihi	1,02
Değerleme Faktörü	
<b>Değerleme Tarihi Özsermaye Değeri</b>	<b>9.348.440</b>

\*Şirketin müşterilerinden topladığı güvence bedellerine ilişkin yükümlülüğü enflasyon ile güncellenirken, tarife yapısından ötürü Şirket topladığı güvence bedellerinden halihazırda %14,38 oranında getiri elde edebilmektedir. Dolayısıyla güvence bedeli yükümlülüğünün bugünkü değeri hesaplanırken bakiye, enflasyon ile projeksiyon dönemi sonuna götürülmüş ve %14,38 ile iskonto edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımları analizi sonucunda Başkentgaz'ın 31.03.2021 tarihi itibarıyla şirket değeri **8.016.516.833 TL** ve özsermaye değeri **9.136.394.067 TL** olarak hesaplanmıştır.

Şirket özsermaye değeri, değerlendirme tarihi olan 17 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla özsermaye değerini yansıtması amacıyla düzeltilmiştir. Bu kapsamda, değerlemede kullanılan 2021 yılı özsermaye maliyeti %19,5 dikkate alınarak özsermaye değeri 17 Mayıs 2021 tarihine getirilmiştir.

Bu özsermaye değeri, sermaye maliyeti kullanılarak hesaplanan değerlendirme faktörü ile çarpılarak değerlendirme tarihindeki özsermaye değeri **9.348.439.654 TL** olarak bulunmuştur.

	Özsermaye Değeri	Ağırlık	Hesaplanan Özsermaye Değeri
İNA Yöntemi	9.348.439.654	50%	4.674.219.827
Çarpan Analizi Yöntemi	8.471.147.919	50%	4.235.573.959
	<b>Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri</b>		<b>8.909.793.786</b>

	Özet
Hesaplanan Özkaynak Değeri	8.909.793.786
Başkentgaz Ödenmiş Sermayesi	700.000.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Düşen Değer	12,73
<b>Halka Arz Fiyatı</b>	<b>9,72</b>
<b>Halka Arz İskonto Oranı</b>	<b>23,65%</b>
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri	6.802.627.556

Yurt içi çarpan analizine %50 pay ve İNA analizine %50 pay vererek ulaşılan halka arz öncesi özkaynak değeri **8.909.793.786 TL**'dir.



Halka arz satış fiyatı olarak belirlenen 9,72 TL, hesaplanan pay başına fiyat olan 12,73'e göre %23,65 iskontoludur.

## HALKA ARZ SONUÇLARI

Başkentgaz çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'lik kısmını temsil eden, Şirket'in mevcut tek ortağı olan Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu 175.000.000 TL nominal değerli toplam 175.000.000 adet pay halka arz edilmiştir.

Şirket'in 1,00 TL nominal değerli paylarının halka arz fiyatı 9,72 TL olarak gerçekleşmiştir. Nihai sonuçlara göre 175.000.000 TL nominal değerli payların satışı sonucunda halka arz büyüklüğü 1.701.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Halka arz edilen 175.000.000 TL nominal değerli payların %36,0'sına denk gelen 63.000.000 TL nominal değerli paylar Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'a tahsis edilmiş olup, gerçekleşen dağıtım sonucunda toplam 46.926.413 TL nominal değerli 456.124.734,36 TL tutarında ve nihai halka arz büyüklüğünün %26,82'sine denk paylar Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'a satılmıştır.

Halka arz edilen 175.000.000 TL nominal değerli payların %40,0'ına denk gelen 70.000.000 TL nominal değerli paylar Torunlar Grubu ve İhraççı Çalışanlarından Oluşan Yatırımcılar'a tahsis edilmiş olup, gerçekleşen dağıtım sonucunda toplam 102.618.943 TL nominal değerli 997.456.125,96 TL tutarında ve nihai halka arz büyüklüğünün %58,64'üne denk paylar Torunlar Grubu ve İhraççı Çalışanlarından Oluşan Yatırımcılar'a satılmıştır.

Halka arz edilen 175.000.000 TL nominal değerli payların %18,0'ine denk gelen 31.500.000 TL nominal değerli paylar Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmiş olup, gerçekleşen dağıtım sonucunda toplam 23.454.644 TL nominal değerli 227.979.139,68 TL tutarında ve nihai halka arz büyüklüğünün %13,40'ına denk paylar Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar'a satılmıştır.

Halka arz edilen 175.000.000 TL nominal değerli payların %6'sına denk gelen 10.500.000 TL nominal değerli paylar Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmiş olup gerçekleşen dağıtım sonucunda toplam 2.000.000 TL nominal değerli 19.440.000,00 TL tutarında ve nihai halka arz büyüklüğünün %1,14'üne denk paylar Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'a satılmıştır.

Yatırımcı grubu bazında dağıtım bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Dağıtılan Nominal Tutar (TL)	Toplam Dağıtılan Nominal Tutara Oranı (%)	Talebi Karşılanan Başvuru Sayısı
Yurtiçi Bireysel	46.926.413	26,82	50.696
Yurtiçi Kurumsal	23.454.644	13,40	59
Torunlar Grubu ve İhraççı Çalışanlarından Oluşan Yatırımcılar	102.618.943	58,64	131
Yurtdışı Kurumsal	2.000.000	1,14	2
<b>Toplam</b>	<b>11.286.293</b>	<b>100</b>	<b>50.888</b>

## HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL PERFORMANS

Şirket, paylarının 11.06.2021 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamasının ardından 2021 yılı ilk 6, 9 aylık ve 2021 yıl sonuna ait finansal verileri ile 2022 yılının ilk 3 aylık finansal verilerini açıklamıştır. Şirket’in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	30 Eylül 2021	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Net Satışlar	5.065.018.528	6.548.274.434	3.958.386.450	3.268.373.328	5.034.842.325
<b>Brüt Kar</b>	<b>712.183.575</b>	<b>818.768.531</b>	<b>511.653.581</b>	<b>496.604.278</b>	<b>602.158.417</b>
<i>Brüt Kar Marjı</i>	<i>%14,1</i>	<i>%12,5</i>	<i>%12,9</i>	<i>%15,2</i>	<i>12,0%</i>
<b>Esas Faaliyet Karı *</b>	<b>682.527.786</b>	<b>733.736.509</b>	<b>458.360.483</b>	<b>462.309.962</b>	<b>555.547.753</b>
<i>Faaliyet Kar Marjı</i>	<i>%13,5</i>	<i>%11,2</i>	<i>%11,6</i>	<i>%14,1</i>	<i>%11,0</i>
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>347.019.367</b>	<b>716.656.154</b>	<b>411.838.278</b>	<b>441.734.942</b>	<b>532.690.901</b>
<i>Net Kar Marjı</i>	<i>%6,9</i>	<i>%10,9</i>	<i>%10,4</i>	<i>%13,5</i>	<i>10,6%</i>
Amortisman	54.302.804	198.567.367	142.464.640	94.424.925	179.899.287
<b>FAVÖK</b>	<b>736.830.590</b>	<b>932.303.876</b>	<b>523.419.284</b>	<b>556.734.887</b>	<b>735.447.040</b>
<i>FAVÖK Marjı</i>	<i>%14,5</i>	<i>%14,2</i>	<i>%13,2</i>	<i>%17,0</i>	<i>%14,6</i>

\* Esas faaliyet karı; brüt kardan, genel yönetim giderleri ve pazarlama giderlerinin çıkarılmasıyla hesaplanmıştır.

Bilanço (TL)	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	30 Eylül 2021	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzeri	1.331.251.301	886.430.497	173.672.872	237.990.053	954.571.734
Finansal yatırımlar	2.416.078.279	2.285.673.009	2.311.789.816	2.247.223.316	1.651.948.945
Ticari alacaklar	1.398.347.725	916.868.650	203.295.956	157.829.562	506.221.589
Diğer alacaklar	14.356.869	13.845.318	14.365.419	13.944.821	4.877.464
Stoklar	20.880.818	24.425.231	21.975.206	14.710.542	14.831.829
Peşin ödenmiş giderler	4.209.805	2.660.520	6.568.728	22.586.584	2.387.258
Diğer dönen varlıklar	36.433	2.661.401	14.302.810	5.100.010	128.662
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>5.185.161.230</b>	<b>4.132.564.626</b>	<b>2.745.970.807</b>	<b>2.699.384.888</b>	<b>3.134.967.481</b>
Diğer alacaklar	2.275.922	2.039.622	142.588	561.147	205.582
Maddi duran varlıklar	18.294.046	20.053.050	21.571.551	23.254.991	26.532.615
Maddi olmayan duran varlıklar	2.835.087.989	2.792.459.101	2.635.178.129	2.528.180.205	2.461.243.824
Kullanım hakkı varlıkları	138.887.803	150.943.799	138.169.455	146.788.008	164.025.114
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>2.994.545.760</b>	<b>2.965.495.572</b>	<b>2.795.061.723</b>	<b>2.698.784.351</b>	<b>2.652.007.135</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>8.179.706.990</b>	<b>7.098.060.198</b>	<b>5.541.032.530</b>	<b>5.398.169.239</b>	<b>5.786.974.616</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	1.658.432	-	1.480.843	1.459.692	858.835
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	272.349.530	245.391.147	228.546.908	245.420.638	195.511.351
Diğer finansal yükümlülükler	140.280	170.154	184.512	290.002	192.909
Kısa vadeli kiralama yükümlülükleri	25.253.040	29.769.296	52.294.424	49.943.915	43.200.180
Ticari borçlar	1.803.832.372	1.338.564.230	372.932.844	256.829.258	790.842.154

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14.491.034	14.606.771	8.129.024	6.242.555	6.231.755
Diğer borçlar	14.111.610	13.946.944	12.078.906	11.289.869	32.038.688
Ertelenmiş gelirler	469.717.346	555.571.032	424.834.146	379.341.769	555.680.656
Güvence Bedeli	1.926.068.999	1.443.220.507	1.332.802.255	1.243.234.705	1.078.452.285
Kısa Vadeli Karşılıklar	28.487.098	30.647.189	51.412.335	52.547.853	24.486.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13.442.049	-	1.995.430	1.717.421	7.266.228
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>4.569.551.790</b>	<b>3.671.887.270</b>	<b>2.486.691.627</b>	<b>2.248.317.677</b>	<b>2.734.761.527</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	450.250.000	450.250.000	369.250.000	440.500.000	554.500.000
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	128.838.250	127.283.350	160.688.476	159.881.012	175.744.146
Ertelenmiş gelirler	472.567.865	464.226.761	446.105.273	441.881.482	431.637.532
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	17.199.534	15.132.633	13.834.846	13.230.096	11.064.638
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>1.068.855.649</b>	<b>1.056.892.744</b>	<b>989.878.595</b>	<b>1.055.492.590</b>	<b>1.172.946.316</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>5.638.407.439</b>	<b>4.728.780.014</b>	<b>3.476.570.222</b>	<b>3.303.810.267</b>	<b>3.907.707.843</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>2.541.299.551</b>	<b>2.369.280.184</b>	<b>2.064.462.308</b>	<b>2.094.358.972</b>	<b>1.879.266.773</b>
<b>Toplam Yükümlülükler ve Özkaynaklar</b>	<b>8.179.706.990</b>	<b>7.098.060.198</b>	<b>5.541.032.530</b>	<b>5.398.169.239</b>	<b>5.786.974.616</b>

Borçluluk Göstergeleri	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	30 Eylül 2021	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Toplam Finansal Borçlanmalar (TL)	878.489.532	852.863.947	812.445.163	897.495.259	970.007.421
Net Nakit (TL)	2.868.840.048	2.319.239.559	1.673.017.525	1.587.718.110	1.636.513.258
Toplam Yükümlülükler/Özkaynak	2,22	2,00	1,68	1,58	2,08

28.05.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporunda yer alan 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tahminleri ve 31 Aralık 2021 bağımsız denetim raporu ve 31 Mart 2022 bağımsız denetimden geçmemiş finansal tablolarında yer alan gerçekleştirmeler, karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021 (FTR)	Gerçekleşme Oranı (%)
Net Satışlar	6.548.274	5.351.010	%122
Satılan Malın Maliyeti	(5.729.506)	(4.297.349)	%133
<b>Brüt Kar</b>	<b>818.769</b>	<b>1.183.869</b>	<b>%78</b>
<b>FAVÖK</b>	<b>932.304</b>	<b>757.341</b>	<b>%123</b>
<i>FAVÖK Marjü (%)</i>	<i>%14,2</i>	<i>%14,2</i>	-

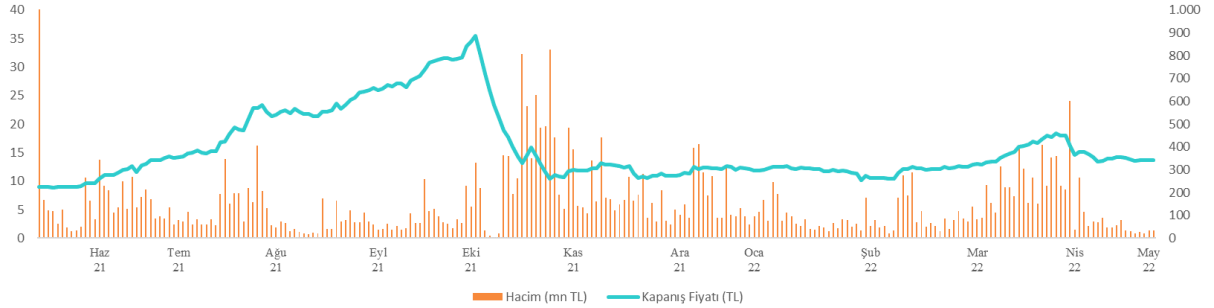
Şirket'in net satışları, 31 Aralık 2021 Bağımsız Denetim Raporu'na göre 28.05.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporundaki tahminlerin üzerinde (Gerçekleşme Oranı:%122) gerçekleşmiştir. Şirket'in Brüt Karı, 31 Aralık 2021 Bağımsız Denetim Raporu'na göre KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporundaki tahminlerin altında gerçekleşmiştir. (Gerçekleşme Oranı: %78). Şirket'in FAVÖK'ü 31 Aralık 2021 Bağımsız Denetim Raporu'na göre Fiyat Tespit Raporundaki tahminlerin üzerinde (Gerçekleşme Oranı :%123) gerçekleşmiştir.

Gelir Tablosu	31 Mart 2022	31 Aralık 2022 (FTR)	Gerçekleşme Oranı (%)
Net Satışlar	5.065.019	5.879.363	%86
Satılan Malın Maliyeti	(4.352.835)	(4.582.909)	%95
<b>Brüt Kar</b>	<b>712.184</b>	<b>1.296.454</b>	<b>%55</b>
<b>FAVÖK</b>	<b>736.831</b>	<b>763.147</b>	<b>%97</b>
<i>FAVÖK Marjı (%)</i>	<i>%14,5</i>	<i>%13,0</i>	-

31 Mart 2022 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş finansal tablolarında yer alan gerçekleştirmelere göre Şirket; Net Satışlar, Satılan Malın Maliyeti, Brüt Kar ve FAVÖK tutarları 28.05.2021 tarihli KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu 31 Aralık 2022 yıl sonu tahminlerine yaklaşmıştır. Temel olarak doğal gaz dağıtım sektöründe faaliyet gösteren Şirket'in doğal gaz satış fiyatı; diğer sektör oyuncuları için de regüle edildiği üzere, tedarik edilen doğal gaz birim maliyeti üzerine Sistem Kullanım Bedeli (SKB) ve KDV eklenmesi ile oluşmaktadır. Sadece taşıma yapılan tüketiciler için ise taşıma bedeli Sistem Kullanım Bedeli ile KDV toplamından oluşmaktadır. Şirket doğal gaz alım maliyetlerini (özel tüketim vergisi dâhil) müşterilerine doğal gaz satış bedeli olarak yansıtmaktadır. Doğalgaz satış gelirlerinden sonra Şirket'in en büyük gelir kalemi dağıtım yapılan müşterilere yansıtılan sistem kullanım bedelidir. Şirket'in hasılatı 2022 yılı ilk 3 aylık dönemde, doğal gaz tedarik fiyatlarının artması, abone sayısı ve tüketimde görülen artış sonucunda 2021 yılının aynı dönemine kıyasla %110 artış göstermiş ve 5.065.018.528 TL olmuştur.

## HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ

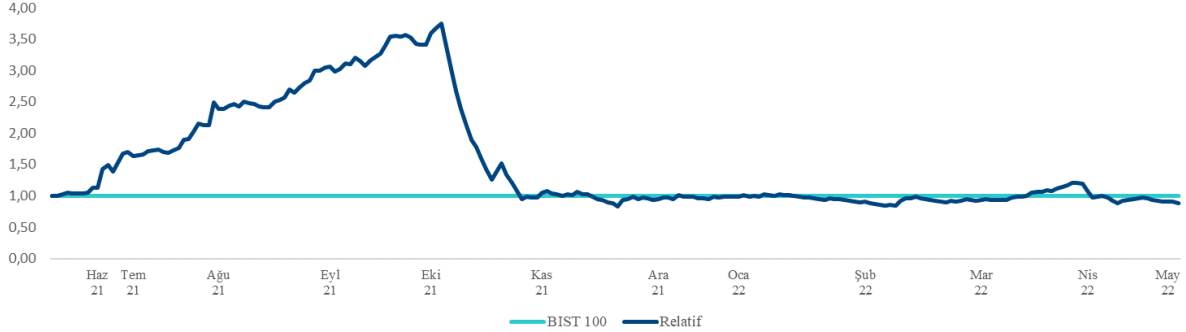
Başkentgaz payları, 11 Haziran 2021 tarihinde 9,72 TL (düzeltilmiş fiyat 8,99 TL) fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilk günlük kapanış fiyatı 9,49 TL'dir (düzeltilmiş fiyat 8,94 TL). Şirket paylarının 30.05.2022 tarihindeki borsa kapanış fiyatı ise 13,66 TL'dir.



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



Başkentgaz pay fiyatının BIST 100 endeksine göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



11.06.2021 tarihinde 1 TL nominal değerli pay başına 9,72 TL (düzeltilmiş fiyat 8,99 TL) seviyesindeki halka arz fiyatı ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Başkentgaz hisseleri, 30.05.2022 tarihi itibarıyla 13,66 TL fiyat seviyesinden kapanmıştır. Başkentgaz, 18 Ocak 2022 tarihinde pay başına 0,25 TL, 6 Nisan 2022 tarihinde 0,79 TL temettü ödemesi yapmıştır. GYO kazançları üzerinden KVK 15/3'e göre tevkifat (%0) yapıldığı için KVK geçici/1-1'deki düzenlemeye istinaden, GYO statüsündeki şirketlerin kar dağıtımında ayrıca tevkifat yapılmamaktadır. Bu temettü ödemesine göre düzeltilmiş halka arz fiyatı 8,99 TL olarak hesaplanmaktadır. Payların işlem görmeye başladığı günden bir işlem günü önce, yani 10.06.2021 tarihinde 1.456,68 seviyesinden kapanan BIST 100 endeksi ise 30.05.2022 tarihi itibarıyla 2.527,15 seviyesinden kapanmıştır.

11.06.2021 ve 30.05.2022 tarihleri arasında Başkentgaz pay fiyatı %52,0 oranında artarken, BIST 100 endeksi aynı dönem boyunca %73,5 oranında değer kazanmıştır. Bu dönemde Başkentgaz hisseleri BIST 100 endeksinin %12,4 altında performans göstermiştir.

Temel olarak doğal gaz dağıtım sektöründe faaliyet gösteren Şirket'in doğal gaz satış fiyatı; diğer sektör oyuncularını için de regüle edildiği üzere, tedarik edilen doğal gaz birim maliyeti üzerine Sistem Kullanım Bedeli (SKB) ve KDV eklenmesi ile oluşmaktadır. Sadece taşıma yapılan tüketiciler için ise taşıma bedeli Sistem Kullanım Bedeli ile KDV toplamından oluşmaktadır.

Sistem Kullanım Bedelleri, gerçekleştirilen ve planlanan yatırımlar ile işletme giderlerinden hareketle hesaplanan gelir gereksiniminin, belirlenen tüketim miktarına bölünmesi ile beş yıl geçerli olmak üzere EPDK tarafından belirlenmektedir. Sistem Kullanım Bedeli tüketim kademeleri bazında hesaplanmaktadır ve hesaplanan Sistem Kullanım Bedeli her ay TÜFE ile güncellenerek tüketicilere yansıtılmaktadır.

Şirket gerçekleştirdiği ve planlanan yatırımlar üzerinden makul bir getiri elde etmektedir. Bu getiriye, yapılan yatırımların 22 yıl üzerinden hesaplanan itfası ve düzenlenmiş işletme giderleri ile işletme sermayesi giderleri için getiri eklenerek gelir gereksinimi hesaplanmaktadır.

Şirket'in birden çok gelir kalemi bulunmaktadır. Şirket doğal gaz alım maliyetlerini (özel tüketim vergisi dâhil) müşterilerine doğal gaz satış bedeli olarak yansıtmaktadır. Doğalgaz satış

gelirlerinden sonra Şirket'in en büyük gelir kalemi dağıtım yapılan müşterilere yansıtılan sistem kullanım bedelidir.

Sistem kullanım bedellerine ek olarak Şirket, abone bağlantı bedelleri (sayaç gelirleri dâhil) ve diğer gelirler (proje onay ücretleri, açma ve kapama bedelleri gibi diğer ücretler) vasıtasıyla gelir elde etmektedir.

Şirket'in ikinci büyük gelir kalemi ise bağlantı gelirleridir. Şirket konut abonelerinden abone bağlantı geliri elde ederken, yüksek tüketime sahip müşterilerinden (tesisler, fabrikalar, vs.) ise münferit hat geliri elde etmektedir.

Şirket'in giderlerinin büyük kısmı satılan malın maliyeti olarak muhasebeleştirilen doğalgaz alım bedellerinden oluşmaktadır. Şirket'in operasyonel giderlerinin neredeyse tamamı ise doğalgaz tarifesi uyarınca Şirket'in gelir gereksinimine dahil edilmektedir.

Bu kapsamda Şirket'in 2021 yılı yatırım programında bulunan ve yukarıda belirtildiği üzere gelir yapısını etkileyen yatırımlarına dair Şirket, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 29.11.2021, 06.12.2021, 08.12.2021, 10.12.2021, 16.12.2021 ve 22.04.2022 tarihlerinde aşağıdaki özel durum açıklamalarını yayımlamıştır. Şirket'in operasyonlarına yönelik olan işbu özel durum açıklamalarının, nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki oluşan farklılıkların olası nedenleri arasında olduğu düşünülmektedir.

- Şirketimizin 2021 yılı yatırım programına dahil edilmiş olan Ankara'nın Nallıhan ilçesine CNG Yöntemiyle 25.11.2021 tarihinde doğal gaz arzı sağlanmıştır. Bunun için yaklaşık 6.3 milyar TL'lik yatırım yapılarak, 40 km'lik ana hat yapımı gerçekleştirilmiştir. Böylece lisans bölgemizde doğal gaz arzı sağlanan ilçe sayısı 18'e çıkmış olup, kalan dört ilçenin alt yapı çalışmalarına devam edilmektedir.
- Şirketimizin 2021 yılı yatırım programına dahil edilmiş olan Ankara'nın Evren ilçesine CNG yöntemiyle 02.12.2021 tarihinde doğal gaz arzı sağlanmıştır. Bunun için yaklaşık 7,2 milyon TL'lik yatırım yapılarak, 46,2 km'lik ana hat yapımı gerçekleştirilmiştir. Böylece lisans bölgemizde doğal gaz arzı sağlanan ilçe sayısı 19'a çıkmış olup, kalan üç ilçenin alt yapı çalışmalarına devam edilmektedir.
- Şirketimizin 2021 yılı yatırım programına dahil edilmiş olan Ankara'nın Ayaş ilçesine CNG yöntemiyle 07.12.2021 tarihinde doğal gaz arzı sağlanmıştır. Bunun için yaklaşık 7,4 milyon TL'lik yatırım yapılarak, 36,6 km'lik ana hat yapımı gerçekleştirilmiştir. Böylece lisans bölgemizde doğal gaz arzı sağlanan ilçe sayısı 20'ye çıkmış olup, kalan iki ilçeye doğal gaz arzı Aralık 2021'de gerçekleştirilecektir.
- Şirketimizin 2021 yılı yatırım programına dahil edilmiş olan Ankara'nın Güdül ilçesine CNG yöntemiyle 09.12.2021 tarihinde doğal gaz arzı sağlanmıştır. Bunun için yaklaşık 5,7 milyon TL'lik yatırım yapılarak, 25,5 km'lik ana hat yapımı gerçekleştirilmiştir. Böylece lisans bölgemizde doğal gaz arzı sağlanan ilçe sayısı 21'e çıkmıştır. Kalan son ilçe olan Çamlıdere'ye doğal gaz arzı için yatırım faaliyetleri devam etmekte olup, 15 Aralık 2021'de doğal gaz arzı sağlanması hedeflenmektedir.

- Şirketimizin 2021 yılı yatırım programına dahil edilmiş olan Ankara'nın Çamlıdere ilçesine CNG yöntemiyle 15.12.2021 tarihinde doğal gaz arzı sağlanmıştır. Bunun için yaklaşık 2,2 milyon TL'lik yatırım yapılarak, 10,6 km'lik ana hat yapımı gerçekleştirilmiştir.

2021 yılı yatırım programı çerçevesinde, Ankara'nın merkez ilçeleri dışında kalan ve doğal gaz kullanmayan beş ilçeye 30 milyon TL tutarında 160 kilometre uzunluğunda yatırım yapılmıştır. Böylece lisans bölgemizde bulunan 22 ilçenin tamamına doğal gaz arzı sağlanmış ve doğal gaz kullanmayan ilçe kalmamıştır.

Beş ilçe dışında, lisans bölgemizin kalanında yapılan 690 kilometrelik şebeke yatırımı ile birlikte 2021 yılı şebeke yatırımı 850 kilometreye, toplam şebeke uzunluğumuz ise 2020 yılına göre %6,3 oranında büyüyerek 15 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 13.815 kilometreye ulaşmıştır. (Kasım 2021 sonu itibarıyla yatırım tutarı yaklaşık 355 milyon TL'dir.)

- Şirketimiz Yönetim Kurulunun 21.04.2022 tarihli toplantısında; nakit varlıkların stratejik hedeflerimiz doğrultusunda kullanılması, doğal gaz dağıtım sektörünün yanı sıra elektrik dağıtım ve satış sektörlerinde de faaliyette bulunmanın yaratacağı sinerjiden yararlanılması amacıyla elektrik dağıtım ve satış sektörüne yatırım yapılmasına,

İki milyon abone ile Sakarya, Kocaeli, Bolu ve Düzce illerinde faaliyet gösteren Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş.'nin ana ortağı olan AKCEZ Enerji Yatırımları San.ve Tic. A.Ş.'nin paylarının alımı için, Şirketimiz payının %49'u aşmaması kaydıyla Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile birlikte müştereken teklif verilmesine karar verilmiş ve satın alma teklifi 22.04.2022 tarihinde gönderilmiştir.

Yukarıda operasyon ve yatırımlara yönelik yapılan bildirimlere ek olarak, alım satım işlemlerine konu olan Başkentgaz hisseleri kapsamında Torun Kağıt Pazarlama A.Ş. tarafından 16.06.2021 tarihinde ve Torunlar Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 17.06.2021, 19.11.2021, 22.11.2021 ve 23.11.2021 (iki adet bildirim) tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda aşağıdaki özel durum açıklamaları yayımlanmıştır. İşbu özel durum açıklamalarının, nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki oluşan farklılıkların diğer olası nedenleri arasında olduğu düşünülmektedir.

- Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Başkentgaz")'nin pay halka arzına ilişkin İzahname'nin 27.3.c maddesi uyarınca, Torun Kağıt Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulunun aldığı 2021/5 sayılı ve 7 Haziran 2021 tarihli karar ile Başkentgaz paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamasından itibaren 180 gün süreyle, halka arzdan satın aldığı 33.424.226 TL nominal değerli Başkentgaz paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine ve bu taahhütlere uygun olarak davranmak şartı ile sahip olduğu Başkentgaz paylarının, sadece grup içerisinde yer alan diğer ortaklıklara devredilebileceğine ilişkin taahhüt verilmiştir. 16.06.2021 tarihinde Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. payları ile ilgili olarak 9,72 TL fiyattan 33.424.226 TL toplam nominal tutarlı satış işlemi tarafımızca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. sermayesindeki paylarımız/oy haklarımız 16.06.2021

tarihi itibariyle % 0 sınırına düşmüştür.

- 16.06.2021 tarihinde Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payları ile ilgili olarak 9,72 TL fiyattan 33.424.226 TL toplam nominal tutarlı alış işlemi tarafımızca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesindeki paylarımız/oy haklarımız 16.06.2021 tarihi itibariyle % 79,77 sınırına ulaşmıştır. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay halka arzına ilişkin İzahname'nin 27.3.c maddesi ile Şirketimiz, Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin emredici hükmü uyarınca; halka arz edilen payların borsada işlem görmesinden itibaren bir yıl süreyle, Şirket'te sahip olduğu payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağı, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağı ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu sınırlamaya tabi olacağı ve satmama taahhüdü ile ilgili olarak SPKn, SPK'nın İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği, Pay Tebliği ve Satış Tebliği ile diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatında bulunan ilgili hükümlere uygun olarak hareket edeceğini taahhüt etmiştir.
- 18.11.2021 tarihinde Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payları ile ilgili olarak ortalama 16,27 TL fiyattan 9.575.000 TL toplam nominal tutarlı satış işlemi tarafımızca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesindeki paylarımız/oy haklarımız 18.11.2021 tarihi itibariyle % 84,94 seviyesine gerilemiştir. Satışa konu hisseler, Şirketimizce "Fiyat İstikrarı İşlemleri" kapsamında halka arzdan sonra piyasadandan alınan 45.754.895 TL toplam nominal değerli hissesin bir kısmıdır. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay halka arzına ilişkin İzahname'nin 27.3.c maddesi ile Şirketimiz, Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin emredici hükmü uyarınca; halka arz edilen payların borsada işlem görmesinden itibaren bir yıl süreyle, Şirket'te sahip olduğu payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağı, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağı ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu sınırlamaya tabi olacağı ve satmama taahhüdü ile ilgili olarak SPKn, SPK'nın İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği, Pay Tebliği ve Satış Tebliği ile diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatında bulunan ilgili hükümlere uygun olarak hareket edeceğini taahhüt etmiştir.
- 19.11.2021 tarihinde Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payları ile ilgili olarak ortalama 14,39 TL fiyattan 8.350.000 TL toplam nominal tutarlı satış işlemi tarafımızca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesindeki paylarımız/oy haklarımız 19.11.2021 tarihi itibariyle % 83,75 seviyesine gerilemiştir. Satışa konu hisseler, Şirketimizce "Fiyat İstikrarı İşlemleri" kapsamında halka arzdan sonra piyasadandan alınan 45.754.895 TL toplam nominal değerli hissenin bir kısmıdır. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay halka arzına ilişkin İzahname'nin 27.3.c maddesi ile Şirketimiz, Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin emredici hükmü uyarınca; halka arz edilen payların borsada işlem görmesinden itibaren bir yıl süreyle, Şirket'te sahip olduğu payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağı, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağı ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu sınırlamaya tabi olacağı ve



satmama taahhüdü ile ilgili olarak SPKn, SPK'nın İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği, Pay Tebliği ve Satış Tebliği ile diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatında bulunan ilgili hükümlere uygun olarak hareket edeceğini taahhüt etmiştir.

- 22.11.2021 tarihinde Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payları ile ilgili olarak ortalama 12,91 TL fiyattan 9.450.000 TL toplam nominal tutarlı satış işlemi tarafımızca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesindeki paylarımız/oy haklarımız 22.11.2021 tarihi itibarıyla % 82,40 seviyesine gerilemiştir. Satışa konu hisseler, Şirketimizce “Fiyat İstikrarı İşlemleri” kapsamında halka arzdan sonra piyasadan alınan 45.754.895 TL toplam nominal değerli hissenin bir kısmıdır. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay halka arzına ilişkin İzahname'nin 27.3.c maddesi ile Şirketimiz, Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin emredici hükmü uyarınca; halka arz edilen payların borsada işlem görmesinden itibaren bir yıl süreyle, Şirket'te sahip olduğu payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağı, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağı ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu sınırlamaya tabi olacağı ve satmama taahhüdü ile ilgili olarak SPKn, SPK'nın İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği, Pay Tebliği ve Satış Tebliği ile diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatında bulunan ilgili hükümlere uygun olarak hareket edeceğini taahhüt etmiştir.
- 23.11.2021 tarihinde Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payları ile ilgili olarak ortalama 11,34 TL fiyattan 18.379.895 TL toplam nominal tutarlı satış işlemi tarafımızca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesindeki paylarımız/oy haklarımız 23.11.2021 tarihi itibarıyla % 79,77 seviyesine gerilemiştir. Satışa konu hisseler, Şirketimizce “Fiyat İstikrarı İşlemleri” kapsamında halka arzdan sonra piyasadan alınan 45.754.895 TL toplam nominal değerli hissenin bir kısmıdır. Bu işlemle birlikte, “Fiyat İstikrarı İşlemleri” kapsamında, halka arz sonrası piyasadan alınan 45.754.895 TL nominal değerli hisselerin tamamı satılmıştır. Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay halka arzına ilişkin İzahname'nin 27.3.c maddesi ile Şirketimiz, Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin emredici hükmü uyarınca; halka arz edilen payların borsada işlem görmesinden itibaren bir yıl süreyle, Şirket'te sahip olduğu payları, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağı, söz konusu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağı ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu sınırlamaya tabi olacağı ve satmama taahhüdü ile ilgili olarak SPKn, SPK'nın İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği, Pay Tebliği ve Satış Tebliği ile diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatında bulunan ilgili hükümlere uygun olarak hareket edeceğini taahhüt etmiştir.