



İSVEA SERAMİK VE BANYO ÜRÜNLERİ SANAYİ A.Ş.

FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah, Büyükdere Cad, No: 173,
1, Levent Plaza B Blok Kat: 5 Şişli/İstanbul Tel: (0212) 410 05 00

30.06.2026

1. Raporun Amacı

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22/06/2013 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VII 128.1 numaralı Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Raporda yer verilen tüm bilgi ve sayısal değerler, KAP’ta açıklanan İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş. (“**Şirket**” ve/veya “**İsvea Seramik**”) Halka Arz İzahnamesi ve eklerinden ve 03.06.2026 tarihli Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Halk Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’ndan elde edilmiştir. Bu rapor, **İsvea Seramik** halka arzına ilişkin olarak, yatırımcıların halka arza katılması ya da katılmaması yönünde bir öneri ya da teklif değildir. Bu rapor, Kurum’un yalnızca Halk Yatırım tarafından hazırlanmış olan Fiyat Tespit Raporu hakkındaki görüşü olup, yatırım kararlarının yayımlanan izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlardan dolayı Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Bulls Yatırım”) hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

2. Şirket Hakkında Özet Bilgi

İSVEA Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş., 1965 yılında kurulmuş olup vitrifiye seramik, ince seramik (FFC), duş tekneleri ve evyeler, banyo mobilyaları, rezervuar mekanizmaları, klozet kapakları, seramik aksesuarlar, armatürler ve tamamlayıcı banyo ürünlerinin üretim ve satış faaliyetlerini yürütmektedir. Şirket, Çorum Organize Sanayi Bölgesi’nde bulunan entegre üretim tesislerinde faaliyet göstermekte olup, ürünlerini yurt içi pazarın yanı sıra başta Avrupa olmak üzere birçok ülkeye ihraç etmektedir.

Şirket faaliyetlerini temel olarak vitrifiye seramik ürünleri ile tamamlayıcı banyo ürünlerinin üretimi ve satışı üzerine yoğunlaştırmaktadır. Bağlı ortaklıkları aracılığıyla banyo mobilyaları, gömme rezervuar sistemleri ve klozet kapakları gibi ürün gruplarında da faaliyet gösteren Şirket, geniş ürün portföyü, yüksek üretim kapasitesi ve ihracat ağı sayesinde banyo ve yapı malzemeleri sektöründeki konumunu güçlendirmeyi hedeflemektedir.



Şirket, geniş ürün portföyü ve yüksek üretim kapasitesi ile hem yurt içi pazarda hem de ihracat pazarlarında faaliyet göstermektedir. Gelirlerinin önemli bir kısmını ihracat faaliyetlerinden elde eden İSVEA Seramik, kalite odaklı üretim anlayışı, yenilikçi ürün geliştirme çalışmaları ve uluslararası pazarlardaki güçlü konumu ile büyümesini sürdürmektedir.

3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler

Halka arz kapsamında, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 220.000.000 TL'den 280.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle 60.000.000 TL nominal değerli sermaye artırımı ve mevcut ortaklara ait 7.000.000 TL nominal değerli payın ortak satışı olmak üzere toplam 67.000.000 TL nominal değerli pay halka arz edilecektir. Halka arz fiyatı 20,90 TL olarak belirlenmiş olup, halka arz büyüklüğünün yaklaşık 1,4 milyar TL olması beklenmektedir. Halka arz sonrasında Şirket'in piyasa değeri yaklaşık 5,9 milyar TL (280 milyon TL sermaye × 20,90 TL/pay) seviyesinde gerçekleşecektir. Şirket paylarının halka arzı Borsa'da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama yöntemiyle gerçekleştirilecek olup, payların Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmesi planlanmaktadır.

HALKA ARZ BİLGİLERİ	
Şirket	İsvea Seramik ve Banyo Ürünleri Sanayi A.Ş.
Borsa Kodu	ISVEA
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	220.000.000 TL
Halka arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	280.000.000 TL
Halka Arz Miktarı ve Türü	Sermaye Artışı: 60.000.000 TL nominal
	Ortak Satışı: 7.000.000 TL nominal
	Toplam: 67.000.000 TL nominal
Halka Arz Büyüklüğü	1.400.300.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%23,93
Halka Arz Fiyatı	20,90 TL
Halka Arz Tarihleri	1-2-3 Temmuz 2026
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Borsa Dışında Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama
Borsada İşlem Göreceği Pazar	Ana Pazar
Tahsisat Grupları	40.200.000 (%60) Yurt İçi Bireysel Yatırımcı 26.800.000 (%40) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı
Satmama Taahhüdü	- 1 Yıl Boyunca İhraççı - 1 Yıl Boyunca Ortaklar <i>* Taahhütler hakkında detaylı bilgi için SPK tarafından onaylı İzahname'nin 27.3 maddesini inceleyiniz</i>
Fiyat İstikrarı	Payların Borsa'da İşlem Görmeye Başlamasından İtibaren 30 Gündür.

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı	Şirket'in halka arzdan net 1.203.248.454 TL gelir elde etmesi beklenmektedir. - Öz tüketime yönelik yenilenebilir enerji yatırımları (%10-%15) - Sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde makine ve ekipman yatırımları (%20-%30) - Kiralama yoluyla edinilen makine ve teçhizatların satın alınması (%10-%15) - Finansal borçluluğun azaltılması (%15-%25) - Büyümenin finansmanı (işletme sermayesi) (%15-%25) <i>* Yukarıda belirtilen kalemler arasında ihtiyaçlar doğrultusunda sınırlı olarak değişiklik yapılabilecektir.</i>
Katılım Finans İlkelerine Uygunluk	Uygun Değildir.

Kaynak: İzahname, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ortak Adı	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası	
	Grubu	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ece Holding A.Ş.	A	21.780.000	9,90%	21.780.000	7,78%
	B	176.220.00	80,10%	176.220.000	62,94%
Erdem Çenesiz	A	220.000	0,10%	220.000	0,08%
	B	11.440.000	5,20%	7.730.000	2,76%
Neslihan Onur	B	3.080.000	1,40%	2.100.000	0,75%
Münevver Çenesiz	B	3.080.000	1,40%	2.100.000	0,75%
Ahmet Çenesiz	B	3.080.000	1,40%	2.100.000	0,75%
Nuri Bülent Onur	B	1.100.000	0,50%	750.000	0,27%
Halka Açık Kısım	B	-	-	67.000.000	23,93
Toplam	A+B	200.000.000	100,00%	250.000.000	100,00%

Kaynak: İzahname

5. Halka Arz Gerekçeleri ve Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yeri

Şirket'in halka arzdan net 1.203.248.454 TL gelir elde etmesi beklenmektedir. Fon kullanım yerinin dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Fon Kullanım Oranı (%)
Öz tüketime yönelik yenilenebilir enerji yatırımları	10-15
Sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde makine ve ekipman yatırımları	20-30
Kiralama yoluyla edinilen makine ve teçhizatların satın alınması	10-15
Finansal borçluluğun azaltılması	15-25
Büyümenin finansmanı (işletme sermayesi)	15-25
Toplam	100,00

Kaynak: İzahname

6. Değerleme

Şirket'in pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Analizi (%45)
- Pazar Yaklaşımı - Çarpan Analizi (%55)

6.1. Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Analizi**6.1.1. Net Nakit Pozisyonu**

Net Finansal Pozisyon	(Milyon TL)
Nakit ve Nakit Benzerleri	133,3
Finansal Borçlar	1.985,9
Net Finansal Pozisyon	(1.852,6)

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

6.1.2. Ağırlıklandırılmış Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM)

AOSM	Sermaye Maliyeti					Uç Değer
	2026	2027	2028	2029	2030	
Risksiz Getiri Oran (%)	38,6	32,1	25,6	19,1	12,6	12,6
Beta	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Piyasa Risk Primi (%)	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Özkaynak Maliyeti (%)	44,1	37,6	31,1	24,6	18,1	18,1
Kaldıraç Oranı (%)	57,6	57,6	57,6	57,6	57,6	57,6
Borçlanma Maliyeti (%)	43,6	37,1	30,6	24,1	17,6	17,6
Kurumlar Vergi Oranı (%)	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	24,0
Düzeltilmiş Borçlanma Maliyeti (%)	34,0	28,9	23,9	18,8	13,7	13,4
Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (%)	38,3	32,6	26,9	21,3	15,6	15,4

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

6.1.3. İndirgenmiş Nakit Akımları

İndirgenmiş Nakit Akımı (Milyon TL)	2026/09	2027	2028	2029	2030	Uç Değer
Net Satışlar	2.702	4.486	6.044	8.070	10.698	
Satışların Maliyeti (TFRS 16 Öncesi)	(1.839)	(3.013)	(3.979)	(5.243)	(6.792)	
Brüt Kar	862,36	1.473	2.065	2.827	3.905	
Brüt Kar Marjı (%)	31,9	32,8	34,2	35	36,5	
Faaliyet Giderleri	(274,56)	(455,22)	(611,72)	(815,09)	(1.078)	
Faaliyet Giderleri/Satışlar (%)	10,2	10,1	10,1	10,1	10,1	
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (TFRS 16 Öncesi)	(218,25)	(355,55)	(477,44)	(635,80)	(840,68)	
Genel Yönetim Giderleri	(56,30)	(99,67)	(134,27)	(179,29)	(237,67)	
Kira Gelirleri	41,15	51,40	59,77	66,83	73,98	
Esas Faaliyet Karı	628,95	1.069	1.513	2.079	2.901	
Amortisman (TFRS 16 Öncesi)	124,48	166,52	181,42	196,97	215,17	
FAVÖK	753,42	1.236	1.694	2.276	3.116	
FAVÖK Marjı (%)	27,9	27,5	28	28,2	29,1	
Vergi	(142,67)	(235,24)	(332,84)	(457,39)	(638,24)	
NİS Değişimi	(246,23)	(855,71)	(1.083)	(1.381)	(1.687)	
Yatırımlar	(6,47)	(17,75)	(35,86)	(30,96)	(42,98)	
Serbest Nakit Akımı	358,05	127,08	242,39	406,77	748,26	2.084
Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (%)	38,3	32,6	26,9	21,3	15,6	15,4
İndirgeme Dönemi	0,38	1,38	2,38	3,38	4,38	
İndirgeme Faktörü	0,89	0,68	0,52	0,42	0,36	0,36
İndirgenmiş Nakit Akımları	317.07	86.09	126.56	171,22	266,07	7.506

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Milyon TL	
İndirgenmiş Firma Serbest Nakit Akışları	967,02
Devam Eden Değer Büyüme Oranı (%)	5,5
İndirgenmiş Devam Eden Değer	7.506
Firma Değeri	8.473
Nakit ve Nakit Benzerleri	133,29
Finansal Borçlar	(1.986)
Özkaynak Değeri 31/03/2026	6.620
Özkaynak Değeri 02/06/2026	7.051

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

6.2. Pazar Yaklaşımı - Çarpan Analizi

Yurt içi benzer şirketler kapsamında BIST Taş, Toprak Endeksi ve BIST Ana Pazar Endeksi'nde yer alan, faaliyet alanı ve finansal yapısı itibarıyla Şirket ile karşılaştırılabilir nitelikteki şirketlerin FD/FAVÖK çarpanları dikkate alınmıştır. Yurt dışı benzer şirketler kapsamında ise seramik sağlık gereçleri sektöründe faaliyet gösteren ve operasyonel açıdan karşılaştırılabilir nitelikteki şirketlerin FD/FAVÖK çarpanları kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında FD/FAVÖK çarpanı esas alınmış olup, F/K ve PD/DD çarpanları değerlemeye dahil edilmemiştir.

Pazar Yaklaşımı – Çarpan Analizi kapsamında; BIST Taş, Toprak Endeksi Şirketleri, BIST Ana Pazar Endeksi Şirketleri ve Yurt Dışı Benzer Şirketler çarpına uygulanacak Düzeltilmiş FAVÖK hesabı yukarıdaki tabloda verilmiştir. Şirket'in Esas Faaliyet Kâr'ına Amortisman giderleri eklenerek FAVÖK elde edilmiştir. Daha sonra Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderlerin net etkisi çıkarılıp Kira Geliri eklenerek Düzeltilmiş FAVÖK'e ulaşılmıştır. 31.12.2025, 31.03.2025 ve 31.03.2026 dönemleri için hesaplanan Düzeltilmiş FAVÖK son 12 ayı baz alacak şekilde yıllıklandırılarak gösterge değer olarak kullanılmıştır.

Özet Finansallar (Milyon TL)	31.12.2025 (A)	31.03.2025 (B)	31.03.2026 (C)	Yıllıklandırılmış (A)-(B)+(C)
Nakit ve Nakit Benzerleri			132,7	
Finansal Yatırımlar			0,6	
Toplam Finansal Borçlar			2.055,2	
Net Borç*			1.921,9	
FAVÖK (D)	832,9	186,3	183,4	830,1
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Giderler (Net) (E)	108,9	56,2	41,8	94,5
Kira Geliri (F)	34,0	9,3	2,4	27,0
Düzeltilmiş FAVÖK (D)-(E)+(F)	758,0	139,4	143,9	762,6

Negatif çarpan değerleri ile uç değer niteliğindeki gözlemler elimine edilmiştir. Yapılan eliminasyon sonrasında yurt dışı benzer şirketler için medyan FD/FAVÖK çarpanı 8,7x, BIST Taş, Toprak Endeksi şirketleri için 8,9x ve BIST Ana Pazar Endeksi şirketleri için 14,8x olarak hesaplanmıştır. Elde edilen özsermaye değerleri sırasıyla %60, %20 ve %20 ağırlıklandırılarak pazar yaklaşımına göre ağırlıklı özsermaye değeri 5.687.678.801 TL olarak belirlenmiştir.

Çarpan Analizi Sonucu			
Ağırlıklı Ortalama	Ağırlık (%)	Hesaplanan Özsermaye Değeri (Milyon TL)	Ağırlıklı Özsermaye Değeri (Milyon TL)
BIST Taş, Toprak Endeksi Şirketleri	20,00	4.864,9	972,97
BIST Ana Pazar Endeksi Şirketleri	20,00	9.333,5	1.866,7
Yurt Dışı Benzer Şirketler	60,00	4.746,7	2.848,0
Toplam (TL)	100,00		5.687,7

7. Değerleme ve Sonuç

İndirgenmiş Nakit Akımları (Gelir Yaklaşımı) yöntemi ile hesaplanan özsermaye değeri 7,05 milyar TL, Pazar Yaklaşımı (Çarpan Analizi) yöntemi ile hesaplanan özsermaye değeri ise 5,69 milyar TL olarak belirlenmiştir. UDS kapsamında faaliyet konusu ve ürün yapısı itibarıyla benzer şirket sayısının sınırlı olması nedeniyle Gelir Yaklaşımına %45, Pazar Yaklaşımına ise %55 ağırlık verilmiştir. Yapılan ağırlıklandırma sonucunda Şirket'in halka arz öncesi özsermaye değeri 6,30 milyar TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Sonucu	Ağırlık (%)	Özsermaye Değeri	Ağırlıklı Özkaynak Değeri
Gelir Yaklaşımı (A)	45,00	7.051,1	3.173,0
Pazar Yaklaşımı (B)	55,00	5.687,7	3.128,2
Ağırlıklı Özkaynak Değeri (A+B)	100,00		6.301,2

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Değerleme Sonucu	Özkaynak Değeri
Ağırlıklı Özkaynak Değeri	6.301,2
Halka Arz İskontosu	%27,03
İskonto Sonrası Özkaynak Değeri	4.598,0

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

8. Fiyat Tespit Raporu Hakkındaki Görüşümüz

- Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket ve faaliyet gösterdiği sektör hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz.
- Pazar yaklaşımında BIST Taş, Toprak Endeksi, BIST Ana Pazar Endeksi ve yurt dışı benzer şirketlerin kullanılmasını, şirketin faaliyet alanı dikkate alındığında uygun bir yaklaşım olarak değerlendiriyoruz.
- Çarpan analizinde FD/FAVÖK çarpanının kullanılmasını makul buluyoruz.
- İndirgenmiş Nakit Akımları analizinde kullanılan projeksiyonların şirket yönetiminin beklentileri doğrultusunda hazırlandığını, Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM), terminal büyüme oranı ve diğer temel varsayımların makul seviyelerde olduğunu değerlendiriyoruz. Bununla birlikte, projeksiyonların gerçekleşmesinin makroekonomik koşullar, faiz oranları, döviz kurları, enerji maliyetleri ve şirket faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak değişebileceğini göz önünde bulunduruyoruz.
- Değerleme çalışmasında Gelir Yaklaşımına %45, Pazar Yaklaşımına ise %55 ağırlık verilmesini ve bu doğrultuda halka arz öncesi özsermaye değerinin hesaplanmasını makul bir yöntem olarak değerlendiriyoruz.
- Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonucunda hesaplanan özsermaye değerine uygulanan %27,03 halka arz iskontosu sonrasında belirlenen 20,90 TL pay başına halka arz fiyatını makul buluyoruz.



FIYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

Uyarı Metni

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu raporda yer alan bilgiler Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Kurumsal Finansman Bölümü tarafından bilgi verme amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir hisse senedinin alım satımına ilişkin bir teklif içermemektedir. Veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu bilgilerin ticari amaçlı kullanılmasından doğabilecek zararlardan Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş, hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. İşbu rapordaki tüm görüş ve tahminler, söz konusu rapor tarihiyle Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Bölümü'ne ait olup diğer Bulls Grubu şirketlerinin görüş ve tahminlerini temsil etmemektedir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir. Bulls Yatırım ve diğer grup şirketleri bu raporda adı geçen şirketlerin hisselerinde pozisyon sahibi olabilir veya işlem yapabilir. Ayrıca, yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle Bulls Yatırım ve diğer grup şirketlerinin yatırım bankacılığı ve/veya diğer iş ilişkileri içinde olabileceğini veya bu tür iş fırsatları arayışında olabileceğini kabul eder.