



**OFİS YEM GIDA
SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2024 – 31.12.2024 DÖNEMİ**

**HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS
ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN
DEĞERLENDİRME RAPORU**

VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.

13.03.2025

1. Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca, payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması, söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur.

Ofis Yem Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.'nin ("Şirket") halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 maddesi gereğince Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2. Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar

Şirket'in paylarının halka arzına aracılık eden Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Garanti Yatırım") tarafından 10.07.2023 tarihinde hazırlanan ve 04.08.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

a. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ("İNA"):

İndirgenmiş Nakit Akımları yönteminde Şirket'in gelecek yıllara ilişkin gelir ve giderlerine ait tahminler yapılmış ve bu tahminlere göre gelecek dönemde yaratacağı nakit akışları bugünkü değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş değer üzerinden oluşan firma değerinden Şirket'in net finansal borçları düşülerek özsermaye değerine ulaşılmıştır.

İNA Değerleme Özeti	Bin TL
İNA Firma Değeri	5.295.857
-Net Borç	1.110.688
Öz Sermaye Değeri (31.03.2023 İtibarıyla)	4.185.168
Özkaynak Değerleme Faktörü	1,0798x
Öz Sermaye Değeri (10.07.2023 İtibarıyla)	4.519.276

b. Piyasa Çarpanları Analizi:

Garanti Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Borsa'da işlem görüp Şirket ile benzer özellikler gösteren yurt içi (BİST Gıda) ve yurt dışında bulunan şirketlerle karşılaştırma yapılarak Firma Değeri'nin saptanması için "Piyasa Çarpanları Analizi" kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, Şirket'e benzer firmaların piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Söz konusu analiz kapsamında değerlendirme için uygun olduğu değerlendirilen Firma Değeri/FAVÖK ("FD/FAVÖK"), çarpanının medyanı ağırlıklandırılarak dikkate alınmıştır.

Çarpan Analizi	Yurt Dışı Benzer Şirketlere Göre Sonuç	Yurt İçi Benzer Şirketlere Göre Sonuç
FD/FAVÖK Çarpanına Göre Özsermaye Değeri	5.681.846.650	5.817.265.163

Fiyat Tespit Raporunda, çarpan analizinde yurt içi ve yurt dışı benzer şirket çarpanları eşit olarak ağırlıklandırılmış olup, özsermaye değeri 5.749.555.907 TL olarak hesaplanmıştır.

3. Değerleme Sonucu

Garanti Yatırım tarafından yapılan değerlendirme çalışması sonucunda bulunan, ağırlıklandırılmış özsermaye değeri aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Değerleme Sonucu	Ağırlık	Özkaynak Değeri (Milyon TL)
İndirgenmiş Nakit Akışları (31.03.2023 İtibarıyla Öz kaynak Değeri Üzerinden 2023 Yılı İçin Öngörülen Öz sermaye Maliyeti ile Hesaplanan Değerleme Tarihindeki Şirket Değeri)	50%	5.629.964.915
Piyasa Çarpanları Analizi	50%	5.749.555.907
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri		5.689.760.411
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		+18.346.000
Halka Arz Öncesi Şirket Değeri		5.708.106.411
Net Borç		-1.110.688.486
İskonto Öncesi Özkaynak Değeri		4.597.417.924
Pay Adedi		130.000.000
Ağırlıklandırılmış Pay Değeri		35,36 TL

Söz konusu ağırlıklandırılmış özkaynak değerinin halka arz öncesi ödenmiş sermayeye bölünmesi sonucunda iskonto öncesi pay değeri 35,36 TL olarak hesaplanmıştır. Elde edilen bu değere %23,1 oranında halka arz iskontosu uygulanmış ve halka arz birim pay fiyatı 27,20 TL olarak hesaplanmıştır.

Halka Arza İlişkin Bilgiler (TL)	Son 12 Ay
Halka Arz Öncesi Özkaynak Değeri	4.597.417.924
Halka Arz İskontosu	23,1%
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri	3.535.414.384
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	130.000.000
Halka Arz Fiyatı	27,20

4. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri:

Halka arz öncesinde 10.07.2023 tarihinde hazırlanan ve 04.08.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan Fiyat Tespit Raporu, enflasyon muhasebesi etkilerini içermemektedir. Bununla birlikte, Şirket'in kamuya açıklanan 31.12.2024 tarihli finansal tabloları "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanarak enflasyona göre düzeltildiğinden ilgili varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirme söz konusu finansal tablolar esas alınarak yapılmıştır.

Bu çerçevede; Şirket'in 07.03.2025 tarihinde açıklamış olduğu 31.12.2024 tarihli finansal tablolarındaki gerçekleştirmeler ile Garanti Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda yer alan 2024 yılına ilişkin varsayımların karşılaştırıldığı özet gösterim ile gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir.

(Bin TL)	31.12.2024 (Yıllık)	31.12.2024 (Yıllık)	31.12.2024
	Tahmini	Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranı
Net Satışlar	18.479.505	15.872.565	85,89%
Satışların Maliyeti	16.700.678	13.840.570	82,87%
Brüt Kar	1.778.827	2.031.994	114,23%
Faaliyet Karı	1.426.172	1.639.842	114,98%
FAVÖK (*)	1.448.618	1.613.756	111,40%

(*) Fiyat Tespit Raporunda, 2023-2027 dönemi projeksiyonunda nakliye gelirlerinin faaliyet karına dahil edilmesi nedeniyle, karşılaştırılabilirlik sağlaması açısından 31.12.2024 tarihi itibarıyla gerçekleşen FAVÖK tutarına 2024 yılında gerçekleşen nakliye gelirleri eklenmiştir.

Buna göre Şirket'in 01.01.2024-31.12.2024 döneminde;

- Net satışlar tahmini %85,89 oranında gerçekleşerek 15.872.565 bin TL olmuştur.
- Satışların maliyeti tahmini %82,87 oranında gerçekleşerek 13.840.570 bin TL olmuştur.
- Brüt kar tahmini %114,23 oranında gerçekleşerek 2.031.994 bin TL olmuştur.
- Faaliyet karı tahmini %114,98 oranında gerçekleşerek 1.639.842 bin TL olmuştur.
- FAVÖK tahmini %111,40 oranında gerçekleşerek 1.613.756 bin TL olmuştur.

Özetle; Şirket 2024 yılı sonu itibarıyla, halka arz edilirken çerçevesi çizilen Brüt Kar, Faaliyet Karı ve FAVÖK projeksiyonlarının üzerinde performans göstermiş ve söz konusu hesap kalemlerine ilişkin yapılan tahminlerdeki beklentileri tamamen karşılamıştır. Bununla birlikte, yurt içi pazardaki hammadde fiyatlarından kaynaklı olarak yurt içi satışlardaki artışın sınırlı olmasının etkisiyle, Net Satışlar ve buna bağlı olarak Satışların Maliyeti hesap kalemlerindeki gerçekleştirmeler tahminlerin bir miktar altında kalmıştır.

Saygılarımızla,

Ofis Yem Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite