



**OFİS YEM GIDA
SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2025 – 30.06.2025 DÖNEMİ**

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

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

19.08.2025

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 değerleme 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 30.06.2025 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.

OCAK – HAZİRAN 2025 DÖNEMİ DEĞERLENDİRME

Bu çerçevede; Şirket'in 12.08.2025(*) tarihinde açıklamış olduğu 30.06.2025 tarihli finansal tablolarındaki gerçekleştirmeler ile Garanti Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda yer alan 2025 yılına ilişkin yıllık tahminlerin yarısı aşağıdaki tabloda 2025 yılı ilk altı ay tahmini olarak kabul edilmiştir. Söz konusu varsayım çerçevesinde 2025 yılı ilk altı ay için tahmin edilen ve gerçekleşen veriler şu şekildedir:

(*) Söz konusu finansal tablolar 18.08.2025 tarihinde revize edilmiştir.

(Bin TL)	31.12.2025 (Yıllık)	2025 İlk Yarı	30.06.2025	30.06.2025
	Tahmini	Tahmini	Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranı
Net Satışlar	24.983.121	12.491.561	8.453.929	67,68%
Satışların Maliyeti	22.590.894	11.295.447	7.359.919	65,16%
Brüt Kar	2.392.227	1.196.114	1.094.010	91,46%
Faaliyet Karı	1.924.877	962.439	1.029.572	106,98%
FAVÖK (*),	1.949.507	974.754	865.939	88,84%

(*) Fiyat Tespit Raporunda, 2023-2027 dönemi projeksiyonunda nakliye gelirlerinin faaliyet karına dahil edilmesi nedeniyle, karşılaştırılabilirlik sağlaması açısından 30.06.2025 tarihi itibarıyla gerçekleşen FAVÖK tutarına söz konusu dönemde gerçekleşen nakliye gelirleri eklenmiştir.

Buna göre Şirket'in 01.01.2025-30.06.2025 döneminde;

- Net satışlar tahmini %67,68 oranında gerçekleşerek 8.453.929 bin TL olmuştur.
- Satışların maliyeti tahmini %65,16 oranında gerçekleşerek 7.359.919 bin TL olmuştur.
- Brüt kar tahmini %91,46 oranında gerçekleşerek 1.094.010 bin TL olmuştur.
- Faaliyet karı tahmini %106,98 oranında gerçekleşerek 1.029.572 bin TL olmuştur.
- FAVÖK tahmini %88,84 oranında gerçekleşerek 865.939 bin TL olmuştur.

Özetle; Şirket 2025 yılı ilk yarısı itibarıyla, 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 kalmış, Brüt Kar ve FAVÖK gerçekleştirmelerinde tahminlere yakın; Faaliyet Karı tahmininde ise tahminlerin üzerinde bir performans sergilemiştir.

Saygılarımızla,

Ofis Yem Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite