



OFİS YEM GIDA
SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2024 – 30.09.2024 DÖNEMİ

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS
ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN
DEĞERLENDİRME RAPORU

VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.
02.12.2024

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 30.09.2024 tarihli finansal tabloları "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanarak enflasyona göre düzeltilmiş olduğundan ilgili varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirme söz konusu finansal tablolar esas alınarak yapılmıştır.

OCAK – EYLÜL 2024 DÖNEMİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Öte yandan, Fiyat Tespit Raporunda çeyreklik bazda tahmin yer almamakta olup, söz konusu raporda 2024 yılının bütünü için yer verilen yıllık tahminlerin dörtte üçü aşağıdaki tabloda 2024 yılı ilk dokuz ay tahmini olarak kabul edilmiştir.: Söz konusu varsayım çerçevesinde 2024 yılının ilk dokuz ayı için tahmin edilen ve gerçekleşen veriler aşağıdaki gibidir;

(TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardının Etkileri Göz Önüne Alınarak)

(Bin TL)	31.12.2024 (Yıllık)	2024 İlk Üç Çeyrek	30.09.2024	30.09.2024
	Tahmini	Tahmini	Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranı
Net Satışlar	18.479.505	13.859.629	10.776.984	77,76%
Satışların Maliyeti	16.700.678	12.525.509	9.383.702	74,92%
Brüt Kar	1.778.827	1.334.120	1.393.281	104,43%
Faaliyet Karı	1.426.172	1.069.629	1.076.484	100,64%
FAVÖK (*)	1.448.618	1.086.464	1.063.496	97,89%

(*) Fiyat Tespit Raporunda, 2023-2027 dönemi projeksiyonunda nakliye gelirlerinin faaliyet karına dahil edilmesi nedeniyle, karşılaştırılabilirlik sağlaması açısından 30.09.2024 tarihi itibarıyla gerçekleşen FAVÖK tutarına 2024 yılında gerçekleşen nakliye gelirleri eklenmiştir.

Buna göre Şirket'in 01.01.2024-30.09.2024 döneminde;

- Net satışlar tahmini %77,96 oranında gerçekleşerek 10.776.984 bin TL olmuştur.
- Satışların maliyeti tahmini %74,92 oranında gerçekleşerek 9.383.702 bin TL olmuştur.
- Brüt kar tahmini %104,43 oranında gerçekleşerek 1.393.281 bin TL olmuştur.
- Faaliyet karı tahmini %100,64 oranında gerçekleşerek 1.076.484 bin TL olmuştur.
- FAVÖK tahmini %97,89 oranında gerçekleşerek 1.063.496 bin TL olmuştur.

Özetle; önceki yılın aynı dönemine kıyasla satışların miktarsal bazda artmış olması, 2024 yılının ilk dokuz ayındaki uluslararası piyasalardaki yem hammadde fiyatlarının dolar bazında gerilemesi ve yurt içi pazarda hammadde fiyatları artmamasına rağmen Net Satışlar, Maliyetler ve FAVÖK gerçekleşmesi tahminlere yakın bir performans sergilemiş; Brüt Kar ve Faaliyet Karı ise tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir.

Saygılarımızla,

Ofis Yem Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite