



GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Değerlendirme Raporu

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi Uyarınca
Hazırlanmıştır.

22.08.2025

1. Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/6/2023 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Pay Tebliği'nin (VII-128.1) 29 uncu maddesinin beşinci fıkrasında; “ *Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir.*” hükmü yer almakta olup, anılan Tebliğ hükmü kapsamında Gündoğdu Gıda Süt Ürünleri ve San. Dış Tic. A.Ş.'nin (Şirket) paylarının halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği hakkında değerlendirmeleri içeren işbu Rapor Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2. Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar

Şirket'in halka arz öncesinde, halka arza aracılık yapan ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.(ALB Yatırım) tarafından hazırlanan ve Şirket'in internet sitesi, ALB Yatırım'ın internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 12.08.2024 tarihinde yayımlanarak yatırımcıların bilgisine sunulan 08.08.2024 tarihli fiyat tespit raporunda, şirketimizin ortak pay satışı yöntemi ve sermaye artırımını yöntemi ile halka arz edilen paylarının birim fiyat tespitinde, Şirketin ve sektörün spesifik özelliklerine uygun olarak seçilmiş ve uluslararası kabul görmüş, aşağıda yer verilen, iki temel yöntem kullanılmıştır.

- a. **Gelir Yaklaşımı:** İndirgenmiş Nakit Akımları (“İNA”) Analizi
- b. **Pazar Yaklaşımı:** Piyasa Çarpanları Analizi
 - o Yurtiçi Benzer Şirketler (Firma Değeri/Satışlar)
 - o Yurtdışı Benzer Şirketler (Firma Değeri/Satışlar)
 - o Yurtiçi Benzer Şirketler (Firma Değeri/FAVÖK)
 - o Yurtdışı Benzer Şirketler (Firma Değeri/FAVÖK)

a. İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi

İndirgenmiş Nakit Akımları (“İNA”) analizi, şirketlerin gelecekte yaratması muhtemel nakit akımlarının bugüne indirgenmesi temeline dayanan bir değerlendirme yöntemidir. Mevcut değerlendirme çalışmasında Şirket'in 2023 yılı için ve 31.03.2024 dönemi gerçekleştirmeleri kullanılmış ve Şirket iş planı baz alınarak projeksiyonlar 2024-2028 dönemi için hazırlanmıştır. Şirket'in 31.03.2024 itibarıyla finansal tabloları TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına uygun olarak hazırlanmış olup TMS 29'un etkilerine ilişkin olarak projeksiyon döneminde tahmin yapılamayacağından dolayı projeksiyonlar güncel satış miktarlarından hareketle hesaplanan satış fiyatları ve maliyetler baz alınarak 2024-2028 dönemi için tahmin edilen enflasyon etkileri ile ve şirket iş planı ile oluşturulmuştur.

Gündoğdu Gıda'nın özsermaye değeri hesaplamasında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi özet tablosu aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabı

İNA (TL)	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T
Hasılat	3.051.304.312	4.218.751.396	5.577.390.059	6.990.704.796	8.311.033.764
Değişim (%)	59%	38%	32%	25%	19%
SMM (-)	2.703.804.174	3.727.248.768	4.925.129.775	6.167.286.195	7.334.059.175
Brüt Kar	347.500.138	491.502.628	652.260.284	823.418.601	976.974.589
Değişim (%)	92%	41%	33%	26%	19%
Faaliyet Giderleri (-)	135.442.105	174.288.238	216.109.498	255.535.568	287.823.242
FVÖK	212.058.033	317.214.390	436.150.785	567.883.033	689.151.347
Değişim (%)	166%	50%	37%	30%	21%
Vergi Ödemeleri (-)	46.652.767	69.787.166	95.953.173	124.934.267	151.613.296
Vergi Sonrası Faaliyet Karı	165.405.266	247.427.224	340.197.613	442.948.766	537.538.050
Amortisman	16.652.670	21.142.898	25.045.722	28.718.027	31.758.274
Net İşletme Sermayesi İhtiyacı	27.669.113	81.595.172	94.682.509	98.651.418	91.905.086
Yatırım Harcamaları	25.794.193	20.289.189	15.248.831	18.610.307	21.365.429
Serbest Nakit Akışı	128.594.629	166.685.761	255.311.995	354.405.068	456.025.810
AOSM	28,89%	27,20%	25,28%	23,36%	21,43%
İskonto Faktörü	0,83	0,66	0,54	0,46	0,40
İndirgenmiş Nakit Akışı	106.303.672	109.404.831	137.376.255	161.309.313	181.303.826
İndirgenmiş Nakit Akışı Toplamı	695.697.897				
Uç Değer	2.913.991.602				
Uç Değerin Bugünkü Değeri	1.158.526.155				
Toplam Değer	1.854.224.052				
31/03/2024 Net Borç	97.875.123				
Özkaynak Değeri	1.756.348.929				

b. Piyasa arpanları Analizi

Piyasa arpanları analizi, borsalarda işlem gören benzer şirketlerin işlem gördükleri güncel fiyat seviyeleri ile kamuya açıkladıkları en güncel finansal tablolardaki belirli verilerin oranlarını karşılaştırmaya dayanan bir değerleme yöntemidir. şirket değerleme yönteminde karşılaştırma bazında kullanılacak benzer şirketlerin Firma Değeri/Satışlar (FD/Satışlar) arpanları ile Firma Değeri/FAVÖK (FD/FAVÖK) arpanları kullanılmıştır. Literatürde kullanılan çarpanların (PD/DD ve F/K) kullanılmama sebebi, sektöre bağlı olarak şirketlerin farklı finansman yapıları ve karlılıklarda yaşanan dalgalanmaların, değerlemeyi sağlıklı yansıtmayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle FD/Satışlar çarpanının şirket'in nakit yaratma kapasitesini göstermesi açısından önemli olduğunu dşnlmekte olup değerlemenin kapsayıcılığı açısında kullanılması uygun görülmüştür.

şirket'in 31.03.2024 tarihi itibarıyla son 12 aylık döneme ait hasılat tutarı, benzer şirketlere bakılarak tespit edilen FD/Satışlar arpanı ile çarpılarak firma değeri hesaplanmış olup, 31.03.2024 dönemi itibari ile net finansal borçlar düşülerek zkaynak değeri hesaplanmıştır. şirket'in 31.03.2024 tarihi itibarıyla son 12 aylık döneme ait FAVÖK tutarı, benzer şirketlere bakılarak tespit edilen FD/FAVÖK arpanı ile çarpılarak firma değeri hesaplanmış olup, 31.03.2024 dönemi itibari ile net finansal borçlar düşülerek zkaynak değeri hesaplanmıştır.

Benzer şirketler Piyasa arpanları Analiz zeti	Hesaplanan zkaynak Değeri (TL)	Ağırlık	zkaynak Değeri (TL)
Yurtiçi FD/Satışlar ve FD/FAVÖK Ağırlıklandırılmış zkaynak Değeri	1.405.319.090,51	50%	702.659.545
Yurtdışı FD/Satışlar ve FD/FAVÖK Ağırlıklandırılmış zkaynak Değeri	1.041.030.349,31	50%	520.515.175
zkaynak Değeri		100%	1.223.174.720

Kaynak: ALB Yatırım

3. Değerleme Sonucu

ALB Yatırım tarafından yapılan değerleme çalışmasında İNA ve Piyasa arpanı analizi kullanılmıştır. İNA analizine göre elde edilen değer 50%, Piyasa arpanı analizine göre elde edilen değer 50% ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. Nihai zkaynak değerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Değerleme Yöntemleri Sonucu

	Hesaplanan zkaynak Değeri (TL)	Ağırlık	zkaynak Değeri (TL)
Piyasa arpanları Analizi	1.223.174.720	50%	611.587.360
İNA	1.756.348.929	50%	878.174.465
Ağırlıklandırılmış zkaynak Değeri		100%	1.489.761.825

Şirketin ağırlıklandırılmış özkaynak değeri 1.489.761.825 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Sonucu

Halka Arz Fiyatı Hesabı	Değer (TL)
Ağırlıklandırılmış Özkaynak Değeri	1.489.761.825
Ödenmiş Sermaye Tutarı	30.000.000
Halka Arz Öncesi İskontosuz Pay Değeri	49,66
Halka Arz İskontosu	29,51%
Halka Arz Fiyatı	35,00

Kaynak: ALB Yatırım

Değerleme yöntemleri sonucundan elde edilen ağırlıklandırılmış özkaynak değeri üzerinden yapılan hesaplama göre Şirket'in iskonto öncesi hisse değeri 49,66 TL olup, iskontolu halka arz fiyatı 35,00 TL olarak belirlenmiştir.

4. Tahmin ve Gerçekleşme

Fiyat tespit raporunda yer alan 2025 yılı tahmini veriler ile 30.06.2025 tarihinde gerçekleşen rakamların karşılaştırması aşağıdaki tabloda verilmektedir.

(TL)	2025 – 12 Aylık (T)	2025 – 6 Aylık (G)	Gerçekleşme Oranı (%)
Hasılat	4.218.751.396	884.980.801	21%
SMM (-)	3.727.248.768	796.570.653	21%
Brüt Kar	491.502.628	88.410.148	18%
Faaliyet Giderleri (-)	174.288.238	85.235.275	49%
FAVÖK	338.357.288	20.653.290	6%

(T): Tahmin. Fiyat Tespit Raporuna göre yılsonu ulaşılması öngörülen tahmini değer

(G): Gerçekleşme. İlgili döneme ilişkin Şirket'in finansal tablolarında kamuoyuna açıklanan değer

Gerçekleşme Oranı: Şirket'in yılsonunda ulaşması öngörülen finansal verilere yaklaşıma oranı

2025 yılı için belirlenen tahmini finansal veriler ile yılın ilk yarısında elde edilen gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında, hedeflerin gerisinde kaldığı görülmektedir. 2025 yılı ilk 6 ayında, 2025 yıl sonu için tahmin edilen

- 4,2 milyar TL hasılatın %21'i (885 milyon TL)
- 491 milyon TL brüt kârın, %18'i (88 milyon TL)
- 338 milyon TL FAVÖK'ün ise % 6'sı (21 milyon TL)

Gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk 6 ayında, Şirket'in hasılatını oluşturan en önemli gelir kalemlerinden süt ve süt ürünleri satış miktarlarının beklentilere paralel seyrettiği görülmekle birlikte, yem ve zeytin satış tonajlarında beklenenden daha düşük satış gerçekleşmiştir. Ayrıca satış fiyatları da tahmin edilen fiyatlara göre düşük kalmıştır. Diğer taraftan aşağıda belirtilen unsurlar da Net Satış, Brüt Kar ve FAVÖK için projeksiyonun bir miktar altında performans göstermesine sebebiyet vermiştir.

Bu sapmalarda etkili olan temel unsurlar:

- Çiğ süt fiyatlarındaki artışın müşterilere tam olarak yansıtılamaması, satış hasılatı ve kâr hedeflerini sınırlamıştır.
- Ev dışı tüketim kanalında talebin beklentilerin altında kalması, yılın ilk yarısında satış hacmini olumsuz etkilemiştir.
- Fiyat tespit raporunda 2024 yılsonu ABD Doları/TL kuru varsayımı 38,77 TL iken gerçekleşen 35,34 TL olmuş ve 2024 yılsonu ABD Doları kuru gerçekleşmesi, projeksiyonda kullanılan varsayımın %8,85 altında kalmıştır. 2025 Yılsonu için ise varsayım 48,71 TL iken, 2025 Haziran sonu gerçekleşmesi 39,81 TL'dir. Dolayısıyla projeksiyonda kullanılan ABD Doları/TL kuru varsayımları ile gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında TL'nin ABD Doları karşısında değerli kaldığı görülmektedir.
- Fiyat tespit raporunda 2025 yılsonu enflasyon varsayımı %25,62 iken 2024/6 son 12 ay gerçekleşmesi %35,05 olup, enflasyon beklenenden yüksek çıkmıştır.
- Daha düşük enflasyon oranına göre tahmin edilen faaliyet giderleri, lojistik ve operasyonel giderler maliyetlerdeki artış nedeniyle öngörülenden yüksek gerçekleşmiştir.

Varsayımların üzerinde gerçekleşen enflasyon ve uygulanmakta olan sıkı para politikasının iç talepte daralmaya neden olduğu, bu durumun da projeksiyonlardan sapmalarda etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Buna karşın yılın ikinci yarısında:

- Ev dışı tüketim kanalında beklenen hareketlilik,
- Tüketici talebindeki olası toparlanma,
- Pazarlama faaliyetleri ve kanal yönetimi,

İle birlikte Şirket'in yıl sonu hedeflerine daha yakınsaması beklenmektedir.

Saygılarımızla,

Denetimden Sorumlu Komite

Engin Dumanlı
Üye