

EYMENCEM GIDA YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Değerleme Raporu'na İlişkin Özet

15.08.2025

1. DEĞERLEME ÖZETİ

İşbu değerleme özeti Sermaye Piyasası Kurulu'nun II 17-1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" Madde 9/6 uyarınca hazırlanmıştır.

Eymencem Gıda Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi ile Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 29.05.2025 tarihinde imzalanmış olan Değerleme Sözleşmesi kapsamında Şirket değerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun III 62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i gereği Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak belirlenmesi amacıyla 20.06.2025 tarihli ve 2025/04 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmıştır.

DEĞERLEME ÖZET TABLOSU	
RAPOR TARİHİ	20.06.2025
RAPOR NO	2025/04
RAPORU HAZIRLAYAN ARACI KURUM	Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
DEĞERLEMİYİ YAPAN	Eylem ÇİFTÇİ GÖLÜNÇ
RAPORU TALEP EDEN	Eymencem Gıda Yatırım ve Ticaret A.Ş.
DEĞERLEMEYE KONU ŞİRKET	Eymencem Gıda Yatırım ve Ticaret A.Ş.
TİCARET SİCİL NO	476691
ADRES	Zübeyde Hanım Mahallesi, Sarma Caddesi, No:4, İç Kapı No:5, Altındağ, Ankara

Değerleme Sonucu	Ağırlık	Sonuç TL
Net Aktif Değer Yöntemi	75%	195.812.550
PD/NAD Çarpanı	25%	60.487.211
Ağırlıklandırılmış Nihai Değeri	100%	256.299.761

2. VARSAYIMLAR

Eymencem şirketinin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları bulunmamaktadır. Bu nedenle, değerleme çalışmalarında kullanılan finansal veriler, Şirket tarafından 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve ikincil düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan finansal tablolardan edinilmiştir. Bu doğrultuda, şirketin ilgili yıl kurumlar vergisi beyannamesine ekli finansal tabloları ve bu finansal tabloların dayanağı olan muhasebe kayıtları doğru kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında Şirket yetkililerinin verdiği harici bilgiler doğrultusunda bu verilerde bazı düzeltmeler yapılmıştır. Bu bilgilerin doğruluğunu teyit etmek amacıyla harici bir araştırma yapılmamıştır. Bunun yanında, şirket yetkilileri tarafından Alnus Yatırım tarafına ibraz edilen harici bilgi, rapor ve veriler ile kamuya açık olan kaynaklardan edinilen bilgilerden yararlanılmıştır.

Değerlendirmede ayrıca Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Şirket aktifinde yer alan Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yarımca mahallesindeki 14 adet arsa için hazırlanmış olan 2025-OZEL-178 sayılı ve 21.02.2025 tarihli değerleme raporu ve Şirket tarafından kurumumuza iletilen 31.03.2025 tarihli mizanda yer alan veriler kullanılmıştır.

Alnus Yatırım, değerleme çalışması kapsamında Şirket'in aktiflerinin fiziki mevcudiyeti ve kanuni mülkiyetine ilişkin herhangi bir araştırma yapmadığı gibi bu konularda herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Alnus Yatırım, değerleme çalışmasındaki analizlerine esas verilerinin doğru ve güvenilir olduğunu özen ve dikkatle sorgulamakta ve araştırmaktadır. Bilgi ve belgeler makul ölçüde değerlendirildiğinde bariz şekilde gerçeğe aykırı olduğuna ilişkin bir şüpheye ulaşılmamıştır; bununla birlikte, Alnus Yatırım elde edilmiş olan bilgi ve belgelerin doğru olduğunu ve ticari ve hukuki olarak gizli ve beklenmedik herhangi bir durum veya engeli olmadığını taahhüt edememektedir.

Bağımsız denetimden geçmemiş olan ve raporda kullanılan geçmiş yıllara ait finansal bilgiler Şirket yönetiminin görüşünden geçmiş olup güvenilir bir kaynak olduğu varsayılmıştır.

3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Eymencem Gıda Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi için hazırlanan değerleme raporunda kullanılan metotlar aşağıda verilmiştir:

- Net Aktif Değer (Maliyet Yaklaşımı)
- Piyasa Değeri / Net Aktif Değer Çarpanı (Pazar Yaklaşımı)

3.1. Net Aktif Değer Analizi

Şirket'in net aktif değerinin hesaplamasında, bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2025 tarihli VUK'a göre hazırlanmış finansal tablolar ve SPK listesindeki Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Şirket aktifinde yer alan Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yarımca mahallesindeki 14 adet arsa için hazırlanmış olan 2025-OZEL-178 sayılı ve 21.02.2025 tarihli değerleme raporu dikkate alınmıştır. 14 arsanın toplam güncel değeri 301.146.000 TL olarak hesaplanmıştır. 31.03.2025 tarihli defter değeri 70.351.308 TL olup, arsa değer artış tutarı 230.794.692 TL olarak hesaplanmıştır.

Net Aktif Değer Değerleme Sonucu

Eymencem'in net aktif değer hesaplamasına ilişkin detay bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Net Aktif Değer TL	
Aktif Büyüklük 2025-03	72.172.652
Özkaynak 2025-3	30.288.708
Arsa Değer Artış Tutarı	230.794.692
Kısa Vadeli Yükümlülükler (-)	41.883.944
Uzun Vadeli Yükümlülükler (-)	-
Toplam Yükümlülükler (-)	41.883.944
Net Aktif Değer	261.083.400

Şirket'in 2025 yılı Mart dönemi itibarıyla finansal verileri esas alınarak gerçekleştirilen değerleme çalışmasında, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde "varlık bazlı değerleme" yaklaşımı uygulanmıştır. Bu kapsamda Net Aktif Değer (NAD) yöntemi tercih edilmiş olup, bilanço kalemleri gerçeğe uygun değerleriyle analiz edilmiştir.

Toplam yükümlülüklerin, düzeltilmiş aktif toplamından düşülmesiyle, şirketin Net Aktif Değeri 261.083.400 TL olarak hesaplanmıştır.

3.2. Piyasa Çarpanları Analizi

Değerlemesi yapılan şirket gayrifaal bir şirket olup, aktif olarak gelir üretmemektedir. Bu nedenle Gelir Yaklaşımı altında İndirgenmiş Nakit Akımı (İNA) gibi yöntemlerin uygulanabilirliği bulunmamaktadır. Bu doğrultuda, öncelikli olarak şirketin sahip olduğu varlıkların gerçeğe uygun değerleri dikkate alınarak Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde Net Aktif Değer (NAD) yöntemi uygulanmıştır. Ancak, değerleme çalışmasının piyasa perspektifinden de desteklenmesi ve değer sonuçlarının makul bir aralıkta olup olmadığının test edilmesi amacıyla, ikinci yöntem olarak PD/NAD oranı kullanılmıştır.

Borsa İstanbul'da işlem gören 47 gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tamamının piyasa değerleri, net borç pozisyonları ve aktif değerleri incelenerek, aktif büyüklükten net borç tutarları düşülerek net aktif değerleri hesaplanmıştır. PD/NAD değerleri arasında 0,5'in altındaki ve 3'ün üzerindeki değerler uç değer olarak dikkate alınarak elimine edilmiştir.

Piyasa Çarpanı Analizi Değerleme Sonucu

Benzer sektörde faaliyet gösteren şirketlerin PD/NAD çarpanı uç değer hariç ortalaması 0,93x olarak hesaplanmış olup, bu çarpana göre Şirket'in değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

PD/NAD Yöntemi	TL
Şirket Net Aktif Değeri	261.083.400
Benzer Şirketler PD/NAD Uç Değer Hariç Ort.	0,93
PD/NAD Çarpanına göre Şirket Değeri	241.948.843

3.3. Değerleme Sonucu

Şirketin faaliyet sonuçları, finansal bilgileri, varlıkları, borçları, değerleme raporu ve genel piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek Şirket değerlemesi yapılmış; Net Aktif Değer

Yöntemine %75, Çarpan Analizi Yöntemine %25 oranlarında ağırlık verilerek Şirket değerinin tespit edilmesi uygun görülmüştür.

Aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere, sonuç olarak; Şirketin değeri 256.299.761 TL ve her biri 100 TL nominal değerde olan her bir payı 1.424 TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Yöntemleri	Ağırlık	Sonuç TL
Net Aktif Değer (Maliyet Yaklaşımı)	75%	195.812.550
PD/NAD Çarpanı (Pazar Yaklaşımı)	25%	60.487.211
Nihai Değer	100%	256.299.761

4. SONUÇ

Değerleme sürecinde kullanılan iki yöntemden ilki olan Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer (NAD) yöntemi, şirketin gayrifaaal yapısı, gelir üretmemesi ve temel olarak varlık bazlı bir yapıya sahip olması nedeniyle değerlemeye esas teşkil eden birincil yöntem olarak değerlendirilmiştir. Şirketin sahip olduğu taşınmazlar, nakit benzerleri, alacaklar ve diğer varlıklar, UDS çerçevesinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden yeniden düzenlenmiş; finansal borç ve yükümlölükler düşölerek Net Aktif Değer hesaplanmıştır. NAD yöntemi, %75 oranında ağırlıklandırılmıştır.

İkincil yöntem olarak uygulanan PD/NAD oranı, doğrudan benzer sektörde faaliyet gösteren şirketlere dayanmamakla birlikte, sermaye piyasasında işlem gören varlık bazlı şirketlerin (özellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları) piyasa değerlerine göre Net Aktif Değer üzerinden nasıl fiyatlandığını yansıtan dolaylı bir gösterge işlevi görmektedir. Bu yöntemin sektörel farklılıklardan kaynaklanan sınırlamaları bulunduğu dikkate alınarak, ikincil bir kontrol aracı olarak kullanılmış ve değerleme sonucuna bu yöntemle %25 oranında ağırlık verilmiştir. Bu oran, UDS 105.7 maddesinde ifade edilen “birden fazla yöntem kullanıldığında ağırlıklandırma yoluyla uygun bir sonuca ulaşılması” ilkesiyle tutarlıdır ve yöntemlerin görelil güvenilirliliği dikkate alınarak belirlenmiştir.

Böylelikle Şirket’in değeri 256.299.761 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket payları beheri 100 TL nominal değerinde 180.000 paya ayrılmış toplam 18.000.000 TL olup, her bir payın değeri 1.423,89 TL olarak takdir edilmiştir.