

FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.
FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN HAZIRLANAN
ANALİST RAPORU

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park

7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İSTANBUL

Tel: 0212 319 12 10

07 Ağustos 2026

1. Raporun Amacı

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22/06/2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Seri: VII 128.1 numaralı Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Raporda yer verilen tüm bilgi ve sayısal değerler, 06.08.2026 tarihinde KAP’ta açıklanan Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. (“Şirket”, “Çitlekçi Mağazacılık”) Halka Arz İzahnamesi ve eklerinden ve 15.06.2026 tarihli Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Tera Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’ndan elde edilmiştir. Bu rapor, Şirket halka arzına ilişkin olarak, yatırımcıların halka arza katılması ya da katılmaması yönünde bir öneri ya da teklif değildir. Bu rapor, OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“OYAK Yatırım”)’nin yalnızca Tera Yatırım tarafından hazırlanmış olan Fiyat Tespit Raporu hakkındaki görüşü olup, yatırım kararlarının yayımlanan izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı OYAK Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

2. Şirket Hakkında Özet Bilgi

Çitlekçi Mağazacılık, temelleri 1995 yılına dayanan ve Tunçlar Yatırım Holding bünyesinde faaliyet gösteren bir kuruyemiş perakendecisidir. Şirket; kuruyemiş perakendeciliği, e-ticaret ve endüstriyel gıda işleme alanlarında faaliyet göstermekte olup, 2011 yılından itibaren geliştirdiği konsept mağazacılık modeliyle büyümesini sürdürmektedir.

Şirket’in operasyonel altyapısının merkezinde, 2012 yılında faaliyete geçen Kırıkkale Ay çekirdeği Entegre Tesisi bulunmaktadır. Yıllık 45.600- ton kuruyemiş ve ay çekirdeği işleme kapasitesine sahip tesis, otomasyon destekli üretim süreçleriyle ham maddelerin işlenmesi ve paketlenmesini tek merkezden gerçekleştirerek tedarik zincirini desteklemektedir.

Şirket üretim altyapısı ve geniş mağaza ağıyla Türkiye genelinde faaliyet göstermektedir. Yıllık yaklaşık 32 milyon mağaza ziyaretçisine hizmet veren Şirket, 1.200’ün üzerinde çalışanıyla operasyonlarını sürdürmekte; mağaza ağını öz kaynak yatırımlarıyla genişletmeyi ve üretim tesislerinde verimlilik odaklı yatırımlarla büyümesini desteklemeyi hedeflemektedir.

Kaynak: Şirket İnternet Sitesi

3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler

Halka arz edilecek paylar 30.000.000 TL Nominal sermaye artırımları ve 6.500.000 TL Nominal ortak satışı olmak üzere toplam 36.500.000 TL Nominal olarak planlanmıştır. Halka arz fiyatı 73,70 TL olarak belirlenirken halka arz büyüklüğü 2,7 Milyar TL olarak hesaplanmaktadır. Şirket’in halka arz sonrası piyasa değeri ise 13,3 Milyar TL olacaktır. Talep toplama işlemi 10-11-12 Ağustos 2026 tarihleri arasında “Konsorsiyum Aracılığıyla- Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve En İyi Gayret” yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Şirket, Borsa İstanbul’da Yıldız Pazar’da işlem görecektir.

Şirket	Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Borsa Kodu/Ticker	CITAS
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	150.000.000 TL nominal
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	180.000.000 TL nominal
Halka Arz Miktarı ve Türü	30.000.000 TL nominal (Sermaye Artırımı)
	6.500.000 TL nominal (Ortak Satışı)
	36.500.000 TL nominal (Toplam)
Halka Arz Büyüklüğü	2.690.050.000 TL

Halka Açıklık Oranı	20,28%
Halka Arz Fiyatı	73,70 TL
Halka Arz Tarihleri	10-11-12 Ağustos 2026
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Borsa Dışında Satış - Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve Satış Yöntemi
Borsada İşlem Göreceği Pazar	Yıldız Pazar
Tahsisatlar	14.600.000 TL nominal Yurt İçi Bireysel Yatırımcı (%40) - Eşit Dağıtım
	3.650.000 TL nominal Yüksek Başvurulu Yatırımcı (%10) - Oransal Dağıtım
	9.125.000 TL nominal Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı (%25) - Serbest Dağıtım
	9.125.000 TL nominal Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı (%25) - Serbest Dağıtım
	Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı 12.001 adet olup; bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 12.001 adet talepte bulunması gerekmektedir. Bu kategorideki dağıtım oransal dağıtım yöntemiyle gerçekleştirilecektir.
	Anonim Şirketler ve Limited Şirketler Bireysel Yatırımcı kategorisinden başvurabilecektir. Tüm yatırımcı gruplarında mükerrer talep kontrolü olacak ve herhangi bir yatırımcının sadece en yüksek talebi dağıtıma dahil edilecektir.
Taahhütler	Şirket ve halka arz eden ortak 1 yıl boyunca borsada ve borsa dışında pay satışı yapmayacaklarını beyan etmişlerdir.
Fiyat İstikrarı	Brüt halka arz gelirinin %15'i ile 30 gün boyunca fiyat istikrarı uygulanması planlanmaktadır.
Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı	Şirket'in halka arzdan 2,1 milyar TL net gelir elde etmesi öngörülmektedir. Halka arzdan elde edilecek gelirin %30-40'ının İşletme Sermayesinin güçlendirilmesinde, %30-40'ının Yeni Şube Yatırımlarında, %10-20'sinin Yurt İçi Yeni Depo Yatırımlarında ve %10-20'sinin GES Yatırımlarında kullanılması planlanmaktadır.

Kaynak: İzahname, Fiyat Tespit Raporu, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arz öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Unvanı / Adı Soyadı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
	Nominal Sermaye (TL)	(%)	Nominal Sermaye (TL)	(%)
Tunçlar Yatırım Holding	150.000.000	100%	143.500.000	80%
Halka Açık	-	-	36.500.000	20%
Toplam	150.000.000	100%	180.000.000	100%

Kaynak: İzahname, Fiyat Tespit Raporu

5. Halka Arz Gerekçeleri ve Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yeri

Şirketin halka arzdan 2,1 Milyar TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzdan elde edilecek gelirin %30-40'ının İşletme Sermayesinin güçlendirilmesinde, %30-40'ının Yeni Şube Yatırımlarında, %10-20'sinin Yurt İçi Yeni Depo Yatırımlarında ve %10-20'sinin GES Yatırımlarında kullanılması planlanmaktadır.

Kaynak: İzahname

6. Özet Finansallar

Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.				
Özet Gelir Tablosu (milyon TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Hasılat	4.454,41	6.284,85	9.035,64	2.628,39
Satışların Maliyeti (-)	(3.305,58)	(4.718,87)	(6.061,38)	(1.795,07)
Brüt Kar/ Zarar	1.148,83	1.565,99	2.974,26	833,32
Genel Yönetim Giderleri (-)	(103,72)	(211,61)	(280,37)	(112,95)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(465,70)	(704,67)	(1.225,08)	(348,31)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25,34	27,55	56,91	6,57
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(10,99)	(9,27)	(35,01)	(31,12)
Esas Faaliyet Kar/ (Zararı)	593,75	667,99	1.490,71	347,51
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	195,74	86,49	107,14	11,55
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(16,85)	(4,90)	(2,67)
TFRS 9 Uyarınca Kazanç veya Zarar	(2,43)	(0,20)	0,03	(0,27)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar / (Zararı)	787,06	737,43	1.593,59	355,65
Finansman Gideri (-)	(30,04)	(35,09)	(53,99)	(71,62)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / Kayıpları	(271,01)	(117,04)	(43,49)	615,24
Vergi Öncesi Kar	485,66	585,30	1.496,10	899,26
Dönem Vergi Gideri /Geliri	(30,12)	(154,93)	(329,58)	(92,33)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	(122,97)	(174,69)	(209,06)	(243,81)
Dönem Karı / (Zararı)	332,57	255,68	957,46	563,13

Özet Bilanço (milyon TL)	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Dönen Varlıklar	1.352,18	2.098,46	1.836,97
Nakit ve Nakit Benzerleri	241,52	501,97	457,49
Stoklar	885,85	981,35	998,37
Diğer Dönen Varlıklar	186,51	250,82	267,39
Diğer	38,31	364,32	113,72
Duran Varlıklar	3.497,70	4.336,31	5.228,58
Maddi Duran Varlıklar	1.860,66	2.174,31	2.308,17
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.058,49	1.136,69	1.136,70
Diğer	578,55	1.025,31	1.783,71
Kısa Vadeli Yükümlülükler	649,37	961,23	685,56
Kısa Vadeli Borçlanmalar	25,87	43,09	66,75
Ticari Borçlar	446,13	701,03	398,15
Diğer	177,38	217,10	220,66
Uzun Vadeli Yükümlülükler	659,78	990,58	1.338,58
Uzun Vadeli Borçlanmalar	214,66	428,79	574,99
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	421,59	536,09	729,38
Diğer	23,52	25,70	34,21
Özkaynaklar	3.540,74	4.482,96	5.041,41
Ödenmiş Sermaye	150,00	150,00	150,00
Sermaye Düzeltme Farkları	621,02	621,02	621,02
Geçmiş Yıl Karları	2.010,30	2.196,25	3.153,71
Net Dönem Karı	255,68	957,46	563,13
Diğer	503,74	558,23	553,56

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

7. Değerleme ve Sonuç

Tera Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda, Şirket için yapılan değerleme çalışmasında “İNA” ve “Piyasa Çarpanları” yöntemleri sırasıyla %50 ve %50 oranında ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir.

Halka arz fiyatı belirlenirken tespit edilen değere %20,00 halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için pay başı 73,70 TL değer tespit edilmiştir.

Değerleme Sonucu	Ağırlık (%)	Özsermaye Değeri (Mn TL)
1) İndirgenmiş Nakit Akımları	50%	12.452,9
2) Pazar Yaklaşımı	50%	13.599,7
BIST Benzer Şirketler	50%	15.530,6
BIST Gıda, İçecek	25%	15.281,6
BIST Ticaret	25%	8.055,7
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Ekspertiz Değeri*	70%	1.136,7
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri		13.822,0
Pay Başına Fiyat (TL)		92,15
İskonto Oranı		20,00%
Halka Arz Fiyatı (TL)		73,70
*Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerine %30 iskonto uygulanmıştır.		

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

8. Fiyat Tespit Raporu Hakkındaki Görüşümüz

- Fiyat tespit raporunda sektör ve Şirket hakkında verilen bilgilerin yeterince kapsamlı ve anlaşılır olduğu görüşündeyiz.
- Şirket için yapılan değerleme çalışmasında “İNA” ve “Piyasa Çarpanları Analizi” kullanılmıştır. Kullanılan değerleme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- İNA ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemlerine sırasıyla %50 ve %50 ağırlık verilmiştir.
- Piyasa Çarpanları Analizinde FD/FAVÖK, FD/Hasılat ve PD/DD çarpanlarının bir arada kullanılmasını olumlu buluyoruz.
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller için bulunan değere %30 iskonto uygulanmasını olumlu buluyoruz.
- Bulunan değere %20,00 halka arz iskontosu uygulanarak hesaplanan pay başına 73,70 TL’lik halka arz fiyatının makul olduğu görüşündeyiz.

Uyarı Metni

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu raporda yer alan bilgiler OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Kurumsal Finansman Bölümü tarafından bilgi verme amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir hisse senedinin alım satımına ilişkin bir teklif içermemektedir. Veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu bilgilerin ticari amaçlı kullanılmasından doğabilecek zararlardan OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. İşbu rapordaki tüm görüş ve tahminler, söz konusu rapor tarihiyle OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Bölümü'ne ait olup diğer OYAK Grubu şirketlerinin görüş ve tahminlerini temsil etmemektedir. Bu rapordaki tüm görüş ve bilgiler önceden haber verilmeksizin değiştirilebilir. OYAK Yatırım ve diğer grup şirketleri bu raporda adı geçen şirketlerin hisselerinde pozisyon sahibi olabilir veya işlem yapabilir. Ayrıca, yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle OYAK Yatırım ve diğer grup şirketlerinin yatırım bankacılığı ve/veya diğer iş ilişkileri içinde olabileceğini veya bu tür iş fırsatları arayışında olabileceğini kabul eder.