



**AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**  
**01.01.2023 – 30.09.2023 DÖNEMİ**

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA  
İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

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

29.12.2023

## **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.

Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım 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 Şirket bünyesinde henüz Denetimden Sorumlu Komite'nin kurulmamış olmaması nedeniyle Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmıştır.

## **2. Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar:**

Şirket'in paylarının halka arzına aracılık eden Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Alnus Yatırım") tarafından 08.09.2023 tarihinde hazırlanan ve 10.11.2023 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 doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları Grid Teknoloji ve Tartech için 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 net finansal borçlar düşülerek özsermaye değerine ulaşılmıştır.

<b>İNA Değerleme Özeti</b>	<b>TL</b>
İNA Firma Değeri	5.427.730.747
-Finansal Borçlar	-62.715.880
+Nakit ve Nakit Benzerleri	+1.568.320
Öz Sermaye Değeri	5.383.064.118

### **b) Çarpan Analizine Göre Değerleme Sonuçları:**

Alnus Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Borsa'da işlem görüp Şirket ile benzer özellikler gösteren yurt içi şirketlerle karşılaştırma yapılarak Firma Değeri'nin saptanması için "Piyasa Çarpanları Analizi" kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, Şirket'e benzer firmaların piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Bu çerçevede, BIST Seçilmiş Benzer Gıda Şirketleri ve BIST Teknoloji Şirketleri çarpanları hesaplanmış ve elde edilen çarpanların medyanları dikkate alınarak aşağıdaki tabloda yer alan oranlar ile ağırlıklandırılmış ve elde edilen çarpan değerleriyle özsermaye değerlerine ulaşılmıştır.

ÇARPANLAR ANALİZİ		Ağırlık	Sonuç
SONUCU			
Yurtiçi Çarpanlar (2023/6A Finansallar)			
<b>FD/FAVÖK Çarpanı (x)</b>			<b>16,73</b>
2023/06 Yıllıklandırılmış FAVÖK			248.383.053
Firma Değeri (TL)			4.155.810.209
2023/06 Net Parasal Pozisyon (TL)	25%		-61.147.560
Özsermaye Değeri (TL)			4.094.662.649
Pay Başına Değer			4,09
<b>F/K Çarpanı (x)</b>			<b>17,17</b>
2023/06 Yıllıklandırılmış Net Kar			395.004.792
Özsermaye Değeri (TL)	50%		6.782.853.893
Pay Başına Değer			6,78
<b>PD/DD Çarpanı (x)</b>			<b>4,45</b>
2023/06 Özkaynak (TL)			2.905.778.851
Özsermaye Değeri (TL)	25%		12.939.572.660
Pay Başına Değer			12,94
<b>Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri</b>		<b>100%</b>	<b>7.649.985.774</b>

Fiyat Tespit Raporunda, çarpan analizi sonucunda 7.649.985.774 TL ağırlıklandırılmış özsermaye değerine ulaşılmıştır.

### 3. Değerleme Sonucu;

Alnus Yatırım tarafından yapılan değerlendirme çalışması sonucunda İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup, **6.516.524.946 TL** özsermaye değerine ulaşılmıştır. Çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri **6,52 TL** olarak hesaplanmıştır. **%20** halka arz iskontosu sonrasında ise özsermaye değeri **5.213.219.956 TL**, pay başına değer ise **5,21 TL** olarak hesaplanmıştır.

Halka Arza İlişkin Bilgiler (TL)	
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	6.516.524.946
Halka Arz İskontosu	20,00%
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri	5.213.219.956
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	1.000.000.000
<b>Halka Arz Pay Başına Değer</b>	<b>5,21</b>

#### **4. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri:**

Fiyat tespit raporunda çeyreklik bazda tahmin yer almamakta olup, söz konusu raporda 2023 yılının bütünü için yer verilen yıllık tahminlerin dörtte üçü aşağıdaki tabloda 2023 yılı ilk dokuz ay tahmini olarak kabul edilmiştir. Öte yandan, fiyat tespit raporunda Şirket'in kendisi için yapılmış olan 2023 yılı tahminleri bulunmamakla birlikte, Şirket'in doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları Grid Teknoloji ve Tartech adına 2023 yılı için yapılan tahminlerin toplamı Şirket için geçerli kabul edilmiştir.

Söz konusu kabuller çerçevesinde 2023 yılı ilk dokuz ay için tahmin edilen ve gerçekleşen veriler aşağıdaki şekildedir:

<b>İNA Tablosu-AGROTECH (TL)</b>	<b>2023 Tahmini</b>	<b>01.01.2023-30.09.2023 Tahmini</b>	<b>01.01.2023-30.09.2023 Gerçekleşen</b>	<b>Gerçekleşme Oranı</b>
Satış Hasılatı	411.767.033	308.825.275	286.561.882	93%
Satışların Maliyeti	245.209.813	183.907.360	145.862.596	79%
Faaliyet Karı	160.211.107	120.158.330	103.033.515	86%

Buna göre Şirket'in 01.01.2023-30.09.2023 döneminde;

- Satış Hasılatı; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahmine paralel seyretmekte olup, %93 oranında gerçekleşmiştir.
- Satışların Maliyeti; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahminin altında kalarak %79 oranında gerçekleşmiştir.
- Faaliyet Karı; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahminin %14 altında kalarak 103.033.515 TL olarak gerçekleşmiştir.

**Şirket'in 2023 yılı için, halka arz edilirken çerçevesi çizilen gelir tablosu projeksiyonunun üzerinde ya da altında performans gösterip göstermediğine ve yapılan tahminlerdeki beklentileri karşılayıp karşılamadığına ilişkin değerlendirmenin yılın sonunda yapılmasının daha sağlıklı olacağı kanaatine varılmıştır.**

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu