



**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.

| <b>ÇARPANLAR ANALİZİ SONUCU</b>                |  | <b>Ağırlık</b> | <b>Sonuç</b>         |
|------------------------------------------------|--|----------------|----------------------|
| <b>Yurtiçi Çarpanlar (2023/6A Finansallar)</b> |  |                |                      |
| <b>FD/FAVÖK Çarpanı (x)</b>                    |  |                | <b>16,73</b>         |
| 2023/06 Yıllıklandırılmış FAVÖK                |  |                | 248.383.053          |
| Firma Değeri (TL)                              |  | 25%            | 4.155.810.209        |
| 2023/06 Net Parasal Pozisyon (TL)              |  |                | -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              |  | 50%            | 395.004.792          |
| Özsermaye Değeri (TL)                          |  |                | 6.782.853.893        |
| Pay Başına Değer                               |  |                | 6,78                 |
| <b>PD/DD Çarpanı (x)</b>                       |  |                | <b>4,45</b>          |
| 2023/06 Özkaynak (TL)                          |  | 25%            | 2.905.778.851        |
| Özsermaye Değeri (TL)                          |  |                | 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 değerleme 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.

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>Halka Arza İlişkin Bilgiler (TL)</b> |               |
| 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