



AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2023 – 31.12.2023 DÖNEMİ

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU 2

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

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 ilk genel kurul öncesi belirlenen denetim 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.

İNA Değerleme Özeti	TL
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 Analizi Sonucu – Yurtiçi Çarpanlar (2023/6a Finansallar)	Ağırlık	Sonuç
FD/FAVÖK Çarpanı (x)	%25	16,73
2023/06 Yıllıklandırılmış FAVÖK		248.383.053
Firma Değeri (TL)		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
F/K Çarpanı (x)	%50	17,17
2023/06 Yıllıklandırılmış Net Kar		395.004.792
Özsermaye Değeri (TL)		6.782.853.893
Pay Başına Değer		6,78
PD/DD Çarpanı (x)	%25	4,45
2023/06 Özkaynak (TL)		2.905.778.851
Özsermaye Değeri (TL)		12.939.572.660
Pay Başına Değer		12,94
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	%100	7.649.985.774

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.

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
Halka Arz Pay Başına Değer	5,21

4. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri:

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 tahmin edilen ve gerçekleşen veriler aşağıdaki şekildedir:

İNA Tablosu- Agrotech (Tl)	2023/4.Ç.Tahmini	2023/4.Ç.Gerçekleşen	2023/4.Ç. Gerçekleşme Oranı %
Satış Hasılatı	411.767.033	582.584.465	141
Satışların Maliyeti	245.209.813	391.017.926	159
Faaliyet Karı	160.211.107	149.676.065	93

- Satış hasılatı; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahminin üzerinde gerçekleşmiş olup, % 41 oranında artış göstermiştir.
- Satışların Maliyeti; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahminin üzerinde gerçekleşmiş olup, % 59 oranında artış göstermiştir.
- Faaliyet karı ise; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahminin %7 altında kalarak %93 oranında gerçekleşmiştir.

İlgili verilere istinaden şirket; Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen tahmini beklentileri kısmen olup faaliyet karının ise iyileşerek yukarı yönlü ivme kazanmasını beklemektedir.

Saygılarımızla,

Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.