



AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2024 – 31.12.2024 DÖNEMİ

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU 6

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



AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE YATIRIM A.Ş.
Adres: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Tekfen Tower. No: 209 / 18 Şişli / İstanbul
Telefon No: +90850 260 06 11
Zincirlikuyu V.D. 4110648440
info@agrotech.com.tr | www.Agrotech.com.tr

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 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 (2023/6 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 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
Halka Arz Pay Başına Değer	5,21

4. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri:

Şirket'in doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları Grid Teknoloji ve Tarteck adına 2024 yılı için yapılan tahminlerin toplamı Şirket için geçerli kabul edilmiştir. Söz konusu kabuller çerçevesinde 2024 yılı tahmin edilen ve gerçekleşen veriler aşağıdaki şekildedir:

İna Tablosu- Agrotech(TI)	2024 Tahmini	2024 Gerçekleşen	2024 Gerçekleşme Oranı %
Satış Hasılatı	913.750.931	2.121.664.932	232%
Satışların Maliyeti	-512.355.678	-2.045.528.144	399%
Faaliyet Karı	389.864.128	-377.723.432	NA

- Satış hasılatı; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahminin üzerinde gerçekleşmiş olup, % 232 oranında artış göstermiştir.
- Satışların Maliyeti; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahminin üzerinde gerçekleşmiş olup, % 399 oranında artış göstermiştir.
- Faaliyet karı ise; Fiyat Tespit Raporunda yer alan tahminin altında kalmıştır.

İlgili verilere istinaden şirket; Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen tahmini beklentileri kısmen gerçekleştirmiş olup, faaliyet karında gelecek dönemlerde daha iyi performans beklemektedir.

Saygılarımızla,

Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.