

**ENDEKS GAYRİMENKUL TARIM ÜRÜNLERİ VE HAYVANCILIK
SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ
DEĞERLEME RAPORU**

Hazırlayan:

Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Örnek Mahallesi, Ercüment Batanay Caddesi, Dumankaya İkon Sitesi, A2 Blok, D:95

Ataşehir / İSTANBUL

www.ubaudit.com



07.01.2019

Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Cevizli Mahallesi Yeşil Sokak No:4 Kat:17 Daire:88

Maltepe / İSTANBUL

Konu: Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi değerleme raporu çalışması

Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

Talebiniz üzerine, Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 30 Kasım 2018 tarihi itibarıyla, Şirket denetlenmemiş mali tabloları esas alınarak "Düzeltilmiş Net Özvarlık Değeri" ve İndirgenmiş Nakit Akım (INA) yöntemiyle değerinin tespitine yönelik bir çalışma yürütmüş bulunmaktayız. Çalışmamız belirli bir satış veya alım önerisinde bulunmaya değil, yalnızca Yönetim Kurul'unuzun karar vermesine yardımcı olacak bilgileri sağlamaya yöneliktir.

Piyasa değeri herhangi bir etki altında olmaksızın ve gerek duyulan tüm bilgilerin ışığında hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında bir işin el değiştireceği değerdir. Bu raporun amacı, olası bir hisse alışverişi durumunda taraflar arasındaki görüşmelere temel teşkil edebilecek bir değer belirlenmesidir. Raporda belirtilen değer değişen ekonomik koşullara göre değişebilir ve bu değer yüzde 10-15 altındaki ve üzerindeki değerlerde makul olarak kabul edilebilir. Ancak, nihai değer taraflar arasında belirlenecek olup, bizim tarafımızdan göz önüne alınan hususlara ek diğer hususları da içerebilecektir.

Çalışmamız, Şirket yönetimi tarafından sağlanan finansal ve diğer bilgilerin incelenmesini ve analiz edilmesini, rapor tarihinde mevcut olan ekonomik ve mali piyasa koşullarının analizini kapsamaktadır. Şirket yönetimi tarafından tarafımıza sağlanan ve çalışmamıza esas teşkil eden varsayımlar, Şirket'in 30 Kasım 2018 tarihi itibarıyla mevcut durumu göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasının dayandırıldığı ve ilişkide sunulan projekte edilmiş nakit akımlarının, raporda detayları verilen temel gelir varsayımlarının gerçekleşmesine bağlıdır.

Bu rapor, ilişkideki "Genel Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullara" tabidir.

Mustafa Ozan MISIRLIOĞLU

Sorumlu Denetçi



GENEL VARSAYIMLAR VE SINIRLAYICI KOŞULLAR

Bu rapor aşağıda belirtilen genel varsayımlara ve sınırlayıcı koşullara tabidir:

1. 07 Aralık 2018 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlendirilen parseller üzerinde Rehin türünde, 4234 yevmiye numaralı olmak üzere Danış Turizm İnşaat A.Ş. lehine 1.Dereceden 5.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Ayrıca şirketin önümüzdeki 5 yıl boyunca sabit ya da portföy yatırımı yapmayacağı, kar dağıtmayacağı, sermaye artışı yapmayacağı varsayımı altında indirgenmiş nakit akım değerlendirme yöntemi uygulanmıştır.

2. Üçüncü şahıslar tarafından sağlanan ve bu değerlemenin tümü ya da bir bölümüne esas teşkil eden bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiş ve raporda belirtilenlerin dışında doğruluğu denetlenmemiştir. Söz konusu bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir teminat verilmemektedir.

3. Bu rapor sadece belirtilen amaç için hazırlanmış olup herhangi başka bir amaç için kullanılması uygun değildir. Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin dışında hiç kimseye karşı herhangi bir sorumluluk taşımamaktadır.

4. Bu raporu imzalamış ya da raporla ilgili diğer kişilerin, daha önceden bir anlaşma yapılmadığı sürece, bu raporla ilgili olarak bir mahkeme veya herhangi bir dava takibinde ek danışmanlık vermeleri veya şahitlik yapmaları istenemez.

5. Çalışmamız, hisse değeri hususunda güvence vermeye yönelik değildir.

6. Piyasa şartlarındaki değişikliklerden dolayı herhangi bir sorumluluk kabul edilmemekte ve rapor tarihinden sonra meydana gelen olay ve şartların etkilerini yansıtmak amacıyla raporun güncelleştirilmesi hususunda bir yükümlülüğümüz bulunmamaktadır.

7. Kullanımları bu raporda yapılan değer hesaplamalarına temel teşkil eden tüm lisans, kullanım hakkı, muvaffakatname veya herhangi bir kamu ya da özel kurumdan alınan diğer yasal ve idari izinlerin mevcut olduğu veya kolaylıkla elde edilebilir veya yenilenebilir olduğu öngörülmüştür.

8. Aksi belirtilmedikçe tüm ilgili kanun ve mevzuata tam uygunluk varsayılmaktadır.

9. Şirket hissedarlarının sorumluluk içinde hareket ettiği, Şirket yönetiminin ise konusunda uzman kişilerden oluştuğu varsayılmıştır.

10. Şirketin vergi öncesi kar projeksiyonları şu şekildedir; 30.11.2018 tarihi itibarıyla (209.664) TL, 31.12.2019 tarihi itibarıyla 2.208.000 TL, 31.12.2020 tarihi itibarıyla 4.087.664 TL, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 7.205.881 TL, 31.12.2022 tarihi itibarıyla 7.547.796 TL, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 8.977.198 TL'dir.

11. Yapılan projeksiyon çalışmasında 31.12.2019 yılı için 450.000 TL amortisman gideri, diğer yıllar için 600.000 TL amortisman gideri projekte edilmiştir.

12. Yapılan projeksiyon çalışmasında %22 vergi karşılığı ayrılmıştır. 30.11.2018 tarihinde 0 TL (zarar olduğu için vergi karşılığı hesaplanmamıştır.), 31.12.2019 tarihinde (485.760) TL, 31.12.2020 tarihinde (899.286) TL, 31.12.2021 tarihinde (1.585.294) TL, 31.12.2022 tarihinde (1.660.515) TL, 31.12.2023 tarihinde (1.974.984) TL karşılık hesaplanmıştır.

13. Şirketin 30.11.2018 tarihi itibarıyla ticari alacak artış (azalışı) 8.996.459 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket halihazırda gayri faal olduğu ve 2019 yılında faaliyete başlayacağı için ticari alacak artış/azalışı projekte edilmiştir. Şirketin 30.11.2018 tarihinde ticari alacakları 0 TL olarak varsayılmış ve ortalama ticari alacakları* aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. Buna bağlı olarak ticari alacak artış azalışları 31.12.2019 için (1.183.561) TL, 31.12.2020 için (1.420.275) TL, 31.12.2021 için (260.384) TL, 31.12.2022 için (286.422) TL, 31.12.2023 için (315.064) TL olarak projekte edilmiştir.

* Net Satışlar (A) = 7.200.000, Ortalama tahsilat süresi (B) = 60 gün $((A*B)/365=1.183.000)$ olarak hesaplanmıştır. (31.12.2019 = 2.603.836 TL, 31.12.2020 = 2.603.836 TL, 31.12.2021 = 3.723.485 TL, 31.12.2022 = 4.095.833 TL, 31.12.2023 = 4.505.417 TL),

14. Diğer Alacak artış azalışı 30.11.2018 tarihli bilançoda 0 TL'dir. Diğer yıllarda aynı şekilde kalacağı projekte edilmiştir.



15. 30.11.2018 tarihi itibarıyla stoklardaki değişim 1.525 TL'dir. Şirket halihazırda gayri faal olduğu ve 2019 yılında faaliyete başlayacağı için stoklardaki değişim projeksiyon ile uyumlu olarak üretim giderlerindeki değişim dikkate alınmıştır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla (4.275.000) TL, 31.12.2020 tarihi itibarıyla (6.978.000) TL, 31.12.2021 tarihi itibarıyla (1.125.300) TL, 31.12.2022 tarihi itibarıyla (1.237.830) TL, 31.12.2023 tarihi itibarıyla (1.361.613) TL olarak projekte edilmiştir.

16. Şirketin 30.11.2018 tarihi itibarıyla ticari borçlar artışı/azalışı (-) 2.839.934 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket halihazırda gayri faal olduğu ve 2019 yılında faaliyete başlayacağı için ticari borçlar artışı/azalışı projekte edilmiştir. Şirketin 30.11.2018 tarihinde ticari borçları 0 TL olarak varsayılmış ve ortalama ticari borçları * aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. Buna bağlı olarak ticari borç artışı/azalışları 31.12.2019 için 43.890 TL, 31.12.2020 için 4.389 TL, 31.12.2021 için 4.828 TL, 31.12.2022 için 5.311 TL, 31.12.2023 için 5.842 TL olarak projekte edilmiştir.

* Satışların Maliyeti (A) = 267.000 Ortalama borç ödeme süresi (B) = 60 gün $((A*B)/365 = 43.890)$ olarak hesaplanmıştır. (31.12.2019 = 43.890 TL, 31.12.2020 = 48.279 TL, 31.12.2021 = 53.107 TL, 31.12.2022 = 58.418 TL, 31.12.2023 = 64.260 TL)

17. Diğer Borçlar artışı (azalışı) kalemi **diğer kısa vadeli yükümlülükler ve uzun vadeli diğer yükümlülüklerin** değişimlerinden meydana gelmektedir. 30.11.2018 tarihi itibarıyla (165.093) TL'dir. Projekte edilen yıllarda %10 artacağı projekte edilmiştir.

18. Diğer Cari Pasif artışı (azalışı) kalemi **kısa vadeli diğer kısa vadeli karşılıklar, uzun vadeli diğer karşılıklar, diğer alacaklar, peşin ödenmiş giderler, diğer dönen varlıklar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, uzun vadeli peşin ödenmiş giderler ve diğer duran varlıklar hesaplarının değişiminden meydana gelmektedir.** 30.11.2018 tarihi itibarıyla 24.335 TL'dir. Projekte edilen yıllarda %10 artacağı projekte edilmiştir.

19. Yatırımlar artışı (azalışı) 30.11.2018 tarihi itibarıyla (23.587.628) TL'dir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla 450.000 TL (A) amortisman gideri projekte edilmiştir, arsa kamulaştırmasından 135.949 TL (B) gelir tahsil edilecektir. B-A= (314.051) TL, 31.12.2020 tarihi itibarıyla 600.000 TL (C) amortisman gideri projekte edilmiş olup, arsa satış geliri olarak 12.892.120 TL (D) nakit girişi projekte edilmiştir. D - C = 12.292.120 TL, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 11.767.390 TL (E) TL arsa satış geliri ve 60.000 TL (F) amortisman gideri projekte edilmiştir. E - F = 11.767.390 - 60.000 = 11.167.390 TL. 31.12.2022 ve 31.12.2023 yıllarında 600.000 TL amortisman gideri projekte edilmiştir.

20. Diğer Nakit Girişleri öz kaynak kalemlerindeki değişimler 17.751.412 TL = A, ve dönem başı nakit ve nakit benzerlerinden B = 29.420 TL oluşmaktadır. Nakit ve Nakit benzerleri rakamının 31.12.2019'da %10 artacağı, diğer yıllarda sabit kalacağı projekte edilmiştir. İlavenen projekte edilen yıllarda önceki dönem vergi sonrası karları diğer nakit girişlere eklenmiş olup, projeksiyon aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Nakit ve Benzerleri	32.362	35.598	39.158	43.074	47.381
Önceki Dönem Karları	(209.664)	1.512.576	4.700.954	10.321.542	16.208.823
Toplam	(177.302)	1.548.174	4.740.112	10.364.615	16.256.204

21. 1.yıl 500, 2 yıl 1.000 ve diğer yıllar 1.3000 adet büyükbaş hayvan yetiştirileceği öngörülmüştür.
22. Amortisman oranı %20 olarak projekte edilmiştir.
23. Giderlerin ve gelirlerin her yıl %10 artacağı öngörülmüştür.
24. Üretimde %4 fire olacağı öngörülmüştür.
25. İşletmemize ortalama 200 kg olarak alınan bir büyükbaş hayvanın yetiştirildikten sonra ortalama 500 kg olarak satılması planlanmıştır.
26. 2019 Yılında yatırım ve işletme sermayesi ihtiyacı için ortaklardan sermaye ve/veya sermaye benzeri 6.000.000,- TL kullanılacaktır.
26. Değerleme konu olan şirket şu anda gayri faal olup, 2019 yılında faaliyete girecektir.
27. Değerleme çalışmalarında emsal şirket değerleme yöntemi kullanılmamıştır. Sebebi ise sadece damızlık hayvancılık ile iştigal olan halka açık şirket bulunmamasıdır.
28. İşletme, net işletme sermayesinden arta kalan paradan faiz geliri elde etmeyi planlamaktadır. Faiz gelirine ilişkin hazırlanan projeksiyon aşağıdaki gibidir;

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
İşletme Sermaye İhtiyacı	(5.569.505)	(8.564.202)	5.955.830	(2.163.787)	(2.380.166)
Arsa Satış Geliri	0	12.892.120	11.767.390	0	0
Önceki Dönem Karı	135.950	1.722.240	5.046.568	10.667.155	16.554.436
Faiz Matrahı	0	6.186.107	10.858.128	8.503.368	14.174.270
Faiz Kazancı (Brüt)	0	463.958	1.628.719	1.275.505	2.126.141
Stopaj	0	(69.594)	(244.308)	(191.326)	(318.921)
Faiz Kazancı (Net)	0	394.364	1.384.411	1.084.179	1.807.219

İÇİNDEKİLER

Bölümler

1-	Yönetici özeti	7
2-	Sermaye Yapısı	9

Ekler

Ek 1 – Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – Yasal Özet Bilanço ve Gelir Tablosu

Ek 2 – Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – 5 Yıllık Nakit Akım Tablosu

Ek 3 - Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin İşletme Sermayesi Projeksiyonları

1. Yönetici Özeti

1.1.Bu Raporun Amacı

Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin isteği üzerine şirket ortaklarına yardımcı olması amacıyla şirketin 30 Kasım 2018 tarihi itibarıyla bir değerleme çalışmasını yapmıştır.

1.2.Çalışmamızın içeriği ve bilgilerin kaynakları

Değerleme çalışması "Net Özvarlık (Net aktif Değer)" ve İndirgenmiş Nakit Akım (INA) yöntemi kullanılarak yapılmıştır.

Değerleme çalışmamız, şirket yönetimi tarafından bize sunulan şirkete ait 30 Kasım 2018 tarihli Şirketin denetlenmemiş kanuni mali tabloları esas alınarak yapılmıştır.

1.3.Değerleme Yöntemi

Şirketin değerinin hesaplamasında aşağıdaki değerlendirme yöntemi uygulanmıştır.

1.3.1-Net Özvarlık Yöntemi (Net Defter Değeri)

Düzeltilmiş Net Özvarlık Yöntemi (Net Defter Değeri); şirketin aktifine kayıtlı sabit kıymetleri ile banka kasa ve sabit kıymetleri toplamından uzun ve kısa vadeli borçların çıkarılması ile bulunan tutardır. Şirketin net özvarlık değeri (Net defter Değeri) 30 Kasım 2018 tarihli denetimden geçmemiş mali tabloları temel alınarak hesaplanmıştır.

1.3.2-İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi

Şirketin 30 Kasım 2018 tarihli bilanço ve gelir tablosundan elde edilen nakit akım tablolarının, geçmiş büyüme oranları incelenmek suretiyle cari yıldaki tahmini Türkiye'nin büyüme oranları baz alınması suretiyle 2023 yılına kadar gelir ve nakit akış projeksiyonları tahmin edilmiş ve enflasyon, reel faiz ve devlet tahvili faiz oranlarından elde edilen İskonto değeri üzerinden indirgenmek suretiyle şirketin nakit akımlarının bugünkü değeri elde edilmiştir.

INA Metodu

INA metodunda şirket değeri

INA metodunda toplam hisse değeri aşağıdaki formüle göre hesaplanır:

Toplam Hisse Değeri= Şirketin Ticari Değer - Finansman Borçlarının Piyasa Değeri

Şirketin toplam ticari değeri aşağıdaki unsurlardan meydana gelir:

- Projekte edilen dönem boyunca elde edilen nakit akımlarının bugünkü değerine şirket faaliyetleri için gerekli olmayan şirket aktifleri ve nakit ve nakit benzerlerinin ilave edilmesi ile bulunan değer
- Aşağıda belirtilen şekilde hesaplanan Şirketin devam eden değeri.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için ve hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakiti gösterir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin 30 Kasım 2018 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

$$\text{Devam eden Değer} = \frac{\text{Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım}}{(\text{İskonto oranı} - \text{Büyüme oranı})}$$

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Ek 2'de gösterilen INA hesaplama tablolarında 30 Kasım 2018 yılında elde edilen nakit akımının sonsuza kadar sabit kalacağı öngörülmüş ve bu varsayıma göre devam eden değer hesaplanmıştır.

1.3.3- İskonto Oranı

İskonto oranı yatırımcıların belirli bir projeye yatırım yapmak için bekledikleri getiri oranıdır. Bu oran herhangi bir riski olmayan yatırımdan beklenen getiri oranının üzerine beklenen risk oranının ilave edilmesi ile hesaplanır ve bir projenin gelecekteki nakit akımlarının bugünkü değerinin hesaplamasında kullanılır.

Şirket İNA yöntemi ile değerlemesinde kullanılan İskonto oranı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

İskonto Oranının Hesaplanması		30.11.2018
30 Kasım 2018 Tarihi İtibariyle		
2028 vadeli Hazine tahvili faiz getirisi	A	17,60%
Piyasa Risk Primi	B	7,96%
Kaldıraçlı Beta	C	0,94
Borçlanma Maliyeti	D	24,00%
Özkaynak Maliyeti	E=A+(B*C)	25,08%
Özkaynak Ağırlığı	F	100,00%
Finansal Borç Ağırlığı	G	0,00%
İskonto Oranı	H=[(D*G)+(E*F)]	25,08%

1.4.Değerleme Sonucu

Aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi şirketin 30 Kasım 2018 tarihi itibarıyla özvarlık değeri (TL) ve İndirgenmiş Nakit Akım Değerleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Yöntem	Değer	Ağırlık	Sonuç
İndirgenmiş Nakit Akım Değeri (INA)	29.615.624 TL	70%	20.730.937 TL
Net Aktif Değer	29.460.336 TL	30%	8.838.101 TL
ŞİRKET DEĞERİ		100 %	29.569.038 TL

2. Sermaye Yapısı

Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 30 Kasım 2018 tarihi itibarıyla ödenmiş ve kayıtlı sermayesi aşağıdaki gibidir:

ORTAK	SERMAYE	HİSSE ADEDİ
Masum ÇEVİK	30.670.000 TL	%100
TOPLAM	30.670.000 TL	%100

EK 1

**Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık
Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin
30 Kasım 2018 Tarihli
Özet Bilanço ve Gelir Tablosu**

Ek-1- Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin – 30 Kasım 2018 ve 31 Aralık 2017 Tarihli Özet Bilanço

Açıklama	30.11.2018	31.12.2017	Açıklama	30.11.2018	31.12.2017
AKTİF (VARLIKLAR)			PASİF (KAYNAKLAR)		
Dönen Varlıklar	660.354	9.730.518	Kısa Vadeli Yükümlülükler	577.099	3.397.483
Nakit ve Nakit Benzerleri	834	29.420	Ticari Borçlar	472.990	3.312.924
Ticari Alacaklar	385.712	9.382.171	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	76.477	67.538
Diğer Alacaklar	127.806	185.818	Kısa Vadeli Karşılıklar	17.478	17.022
Stoklar	0	1.525	Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10.153	0
Peşin Ödenmiş Giderler	11.804	6.765	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	533.446	735.936
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	0	0	ÖZKAYNAKLAR	29.460.336	11.918.588
Diğer Dönen Varlıklar	134.199	124.818	Ödenmiş Sermaye	29.670.000	25.725.490
Duran Varlıklar	29.910.526	6.321.489	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	0	0
Finansal Yatırımlar	0	0	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	0	(9.807.297)
İştirakler/Bağlı Ortaklıklar			Net Dönem Karı/Zararı	(209.664)	(5.145.436)
Maddi Varlıklar	27.913.026	4.325.398			
Maddi Olmayan Varlıklar	1.816.146	1.816.146			
Peşin Ödenmiş Giderler	181.353	170.944			
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	30.570.880	16.052.007	PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI	30.570.880	16.052.007

GELİR TABLOSU SEYRİ (ÖZET)	2018/11	2017
Hasılat	1.525	5.212
Satışların Maliyeti (-)	(1.525)	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	0	5.212
BRÜT KAR/ZARAR	0	5.212
Genel Yönetim Giderleri (-)	(225.054)	(219.556)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	0	0
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	42.605	68.382
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(26.786)	(4.998.998)
Finansal Giderler	(429)	(475)
DÖNEM KARI/ZARARI	(209.664)	(5.145.436)

Mg

**Ek-1- Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık
Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin
31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 Tarihli
Gelir -Gider Projeksiyonu**

	2019			2020			2021			2022			2023		
GİDERLER	Miktar	Fiyat	Toplam	Miktar	Fiyat	Toplam	Miktar	Fiyat	Toplam	Miktar	Fiyat	Toplam	Miktar	Fiyat	Toplam
ÜRETİM GİDERLERİ			4.275.000			11.253.000			15.906.660			17.497.326			19.247.059
Hayvan Alımı	500	6.000	3.000.000	1.000	6.600	6.600.000	1.300	7.260	9.438.000	1.300	7.986	10.381.800	1.300	8.785	11.419.980
Yem	1	900.000	900.000	12	330.000	3.960.000	12	471.900	5.662.800	12	519.090	6.229.080	12	570.999	6.851.988
Elek - Su vb	6	10.000	60.000	12	11.000	132.000	12	15.730	188.760	12	17.303	207.636	12	19.033	228.400
Veteriner Hekim	6	7.500	45.000	12	8.250	99.000	12	9.075	108.900	12	9.983	119.790	12	10.981	131.769
İşçilik (5 işçi x12 ay)	6	25.000	150.000	12	27.500	330.000	12	30.250	363.000	12	33.275	399.300	12	36.603	439.230
Diğer Üretim Giderleri	6	20.000	120.000	12	16.500	132.000	12	18.150	145.200	12	19.965	159.720	12	21.962	175.692
GENEL GİDERLER			267.000			293.700			323.070			355.377			390.915
Merkez Personel Giderleri (1 kişi)	12	6.000	72.000	12	6.600	79.200	12	7.260	87.120	12	7.986	95.832	12	8.785	105.415
Merkez Ofis Kira Gid.	12	4.250	51.000	12	4.675	56.100	12	5.143	61.710	12	5.657	67.881	12	6.222	74.669
Elekt.-Su Aidat Gid.	12	1.000	12.000	12	1.100	13.200	12	1.210	14.520	12	1.331	15.972	12	1.464	17.569
Haberleşme Gid.	12	1.000	12.000	12	1.100	13.200	12	1.210	14.520	12	1.331	15.972	12	1.464	17.569
Merkez Diğer Giderler	12	10.000	120.000	12	11.000	132.000	12	12.100	145.200	12	13.310	159.720	12	14.641	175.692
AMORTİSMAN GİDERLERİ			450.000			600.000			600.000			600.000			600.000
Amortisman Giderleri			450.000			600.000			600.000			600.000			600.000
TOPLAM GİDER			4.992.000			12.146.700			16.829.730			18.452.703			20.237.973

Mg

Ek-1- Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık
Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin
31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 Tarihli
Gelir -Gider Projeksiyonu

	2019			2020			2021			2022			2023		
	Adet	Fiyat/TL	Toplam	Adet	Fiyat/TL	Toplam	Adet	Fiyat/TL	Toplam	Adet	Fiyat/TL	Toplam	Adet	Fiyat/TL	Toplam
GELİRLER															
ÜRÜNLER															
Canlı Hayvan Satışı	480	15.000	7.200.000	960	16.500	15.840.000	1.248	18.150	22.651.200	1.248	19.965	24.916.320	1.248	21.962	27.407.952
ARAZİ SATIŞLARI															
Avcılar Arazisi 22077 parsel			135.950			12.892.120									
Avcılar Arazisi 20421 parsel									11.767.390						
FAİZ GELİRLERİ						394.364			1.384.411			1.084.179			1.807.219
Faiz Gelirleri						394.364			1.384.411			1.084.179			1.807.219
TOPLAM GELİR			7.335.950			29.126.484			35.803.002			26.000.499			29.215.171
BÜTÇE FAZLASI			2.343.950			16.979.784			18.973.272			7.547.796			8.977.198
Vergi Öncesi Kar			2.208.000			4.087.664			7.205.881			7.547.796			8.977.198
Kurumlar Vergisi Karşılığı			485.760			899.286			1.585.294			1.660.515			1.974.984
Net Kar			1.722.240			3.188.378			5.620.587			5.887.281			7.002.215
Diğer Nakit Girişi (Arazi Satışları)			135.950						11.767.390						
Sermaye veya Sermaye Benzeri nakit			6.000.000												

Mg

EK 2
Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık
Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin
30 Kasım 2018 Tarihli
5 Yıllık Nakit Akım Tablosu

**EK 2- Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık
Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5 Yıllık Nakit Akışı**

YILLAR	30.11.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Vergi ve faiz öncesi kâr (+)	(209.664)	2.208.000	4.087.664	7.205.881	6.880.797	7.550.803
Amortismanlar (+)	0	450.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Vergi ödemesi (+)(-)	0	(485.760)	(899.286)	(1.585.294)	(1.660.515)	(1.974.984)
Temettü Ödemesi (-)	0	0	0	0	0	0
Orta/Uzun vadeli kredi itfası (-)	0	0	0	0	0	0
Nakit artışı (azalışı) (-)	(209.664)	2.172.240	3.788.378	6.035.790	5.967.022	6.489.626
Ticari alacaklar artışı (azalışı) (-)	8.996.459	(1.183.562)	(1.420.274)	(1.119.649)	(372.348)	(409.583)
Diğer alacaklar artışı (azalışı) (-)	0	0	0	0	0	0
Stoklar artışı (azalışı) (-)	1.525	(4.275.000)	(6.978.000)	(4.653.660)	(1.590.666)	(1.749.733)
Diğer cari aktif artışı (azalışı) (-)	0	0	0	0	0	0
Finansal Borç artışı (azalışı) (+)	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar artışı (azalışı) (+)	(2.839.934)	43.890	4.389	4.828	5.311	5.842
Diğer borçlar artışı (azalışı) (+)	(165.093)	(181.602)	(199.763)	(219.739)	(241.713)	(265.884)
Diğer cari pasif artışı (azalışı) (+)	24.335	26.769	29.445	32.390	35.629	39.192
İşletme sermayesi ihtiyacı (-)	6.017.292	(5.569.505)	(8.564.202)	(5.955.830)	(2.163.787)	(2.380.166)
Yatırımlar	(23.587.628)	(314.051)	12.292.120	11.167.390	(600.000)	(600.000)
Kapasite artırıcı yatırımlar (-)	0	0	0	0	0	0
İdame/yenileme yatırımları (-)	(23.587.628)	(314.051)	12.292.120	11.167.390	(600.000)	(600.000)
Orta/Uzun vadeli kredi (+)	0	0	0	0	0	0
Diğer Nakit Girişi	17.780.832	(177.302)	1.548.174	4.740.112	10.364.615	16.256.204
Sermaye İlavesi	0	6.000.000	0	0	0	0
Net Nakit Girişi	832	2.111.382	9.064.470	16.172.259	14.088.109	20.878.252
İskonto Oranı	25,08					
Büyüme oranı		10%	10%	10%	10%	10%
Net Bugünkü Değer	832 TL	1.656.245 TL	5.681.279 TL	8.103.759 TL	5.643.917 TL	6.687.044 TL
		832 TL	1.657.077 TL	7.338.356 TL	15.442.114 TL	21.086.032 TL
Kümülatif Değer		1.657.077 TL	7.338.356 TL	15.442.114 TL	21.086.032 TL	27.773.076 TL
INA	27.773.076 TL					1.841.716 TL
Kasım 2018 yılı nakit	832 TL					
Kasım 2018 yılı borç	0					
Kalıntı Değer	1.841.716 TL					
INA + Kalıntı Değer	29.615.624 TL					

**EK 3- Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık
Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin İşletme Sermayesi Projeksiyonları**

YILLAR	2018/11	2019	2020	2021	2022	2023
Ticari alacaklar artışı (azalışı) (-)	8.996.459	(1.183.562)	(1.420.274)	(1.119.649)	(372.348)	(409.583)
Stoklar artışı (azalışı) (-)	1.525	(4.275.000)	(6.978.000)	(4.653.660)	(1.590.666)	(1.749.733)
Ticari borçlar artışı (azalışı) (+)	(2.839.934)	43.890	4.389	4.828	5.311	5.842
Diğer borçlar artışı (azalışı) (+)	(165.093)	(181.602)	(199.763)	(219.739)	(241.713)	(265.884)
Diğer cari pasif artışı (azalışı) (+)	24.335	26.769	29.445	32.390	35.629	39.192
İşletme sermayesi ihtiyacı (-)	6.017.292	(5.569.505)	(8.564.202)	(5.955.830)	(2.163.787)	(2.380.166)

Mg