

Agrotech Yüksek Tek. Ve Yat. A.Ş.

14/11/2023

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

1. HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	5,21 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Mevcut Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	1.000.000.000
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	1.200.000.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	300.000.000
Sermaye Artırımı	200.000.000
Ortak Satışı	100.000.000
Halka Arz Büyüklüğü	1.563.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%25
Ek Satış	-
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	210.000.000 (%70)
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	90.000.000 (%30)
Halka Arz Tarihleri	15-16-17 Kasım 2023
BIST İşlem Kodu	AGROT
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- Antalya serasının cam sera olarak yeniden inşası: %40-50
- İşletme Sermayesi: %40-50
- Tüm bahçe ve seralarda var olan sistemlerin revizyonları: %5-15

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Agrotech Grup (“Grup”), ana şirket konumundaki Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket” veya “Agrotech”) ve hisselerinin çoğunluğuna veya etkin yönetimine sahip bulunduğu bağlı ortaklıklarından oluşmaktadır.

Şirket, “Teksoft Araştırma Geliştirme Yazılım Danışmanlık ve Ticaret Limited Şirketi” unvanı ile 2013 yılında limited şirket olarak kurulmuştur. Kayseri Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 39665 sicil numarası ile tescil edilmek sureti ile 99 yıl süreli olarak kurulan Şirket'in esas sözleşmesi, 16 Mayıs 2013 tarih ve 8321 Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. 03.10.2016 tarihinde yayınlanan Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile şirket merkezinin İstanbul'a nakledilmesi üzerine; 49920-5 Sicil numarası ile 27.09.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Odasına kaydolmuştur.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Hümeyra KESKİN	A	240.000.000	24	240.000.000	20
	B	760.000.000	76	660.000.000	55
Halka Açık Kısım	B	-	-	300.000.000	25
Sermaye		1.000.000.000	100,0%	1.200.000.000	100,0%

4. DEĞERLEME ÖZETİ

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (INA) ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 6.516.524.946 TL olarak

hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %20 iskonto ile 5,21 TL olarak hesaplanmıştır.

Agrotech - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri	Ağırl
İNA Yöntemi	5.383.064.118	50%
Çarpan Analizi	7.649.985.774	50%
Ağırlıklandırılmış Özsermaye	6.516.524.946	

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	1.000.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	6.516.524.946
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	6,52
Halka Arz İskontosu	%20
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	5.213.219.956
Halka Arz Pay Fiyatı	5,21

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.'nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket'e, sektöre ve Şirket'in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde iki temel İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmış olmasını, İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 6.516.524.946 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %20 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 5,21 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş. Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	8.184.417	1.265.455	1.222.511	1.568.320
Ticari Alacaklar	8.608.963	11.282.874	301.127.781	63.538.396
Toplam Dönen Varlıklar	42.397.228	53.446.690	553.668.180	546.447.376
Maddi Duran Varlıklar	421.162.271	654.033.266	1.379.412.088	2.231.392.511
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.981.710	13.752.699	18.492.102	12.438.442
Toplam Duran Varlıklar	641.933.120	988.424.488	1.955.426.508	3.073.987.200
Aktifler	684.330.348	1.041.871.178	2.509.094.688	3.620.434.576
Ticari Borçlar	59.653.050	31.710.806	41.359.516	42.842.965
Diğer Borçlar	46.511.240	39.978.362	104.970.894	34.542.955
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	132.773.786	115.480.012	229.620.662	148.177.908
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	7.669.422	2.724.260
Ertelenmiş Gelirler	568.454	441.286	23.729.522	3.682.022
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	79.970.062	134.728.120	464.934.844	566.477.817
Özkaynaklar	471.586.500	791.663.046	1.814.539.182	2.905.778.851
Pasifler	684.330.348	1.041.871.178	2.509.094.688	3.620.434.576

EK 2: Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(TL)	2020	2021	2022	1Y22	1Y23
Hasılat	37.938.739	206.690.394	465.763.164	169.772.872	182.186.442
Brüt Kar	5.066.197	30.776.656	226.385.642	47.235.958	95.208.504
Faaliyet Karı/Zararı	1.943.147	18.848.537	196.492.011	38.638.238	81.387.177
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	20.339.892	62.012.513	292.764.758	38.867.318	169.262.619
Vergi Öncesi Karı/Zararı	19.807.606	61.969.001	289.518.600	38.718.232	167.787.230
Dönem Karı/Zararı	17.229.692	28.073.007	225.294.632	2.292.386	172.002.546

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.