

**AGROTECH YÜKSEK TEKNOLOJİ VE
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
(“Grup” veya “Agrotech”)



Halka Arz Fiyat Tespit Raporu

08.09.2023

No: 2023/04



ALNUSYATIRIM


ALNUSYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenlepe Mah. Haberler Sok. No:10 Şişli / İST
Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 213 09 59
Zincirlikuyu V.D. 019 012 50 12

İÇİNDEKİLER

1. YÖNETİCİ ÖZETİ	3
2. GRUP ve FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİLER.....	4
2.2 Grup'un Faaliyetleri.....	6
2.3 Finansal Bilgiler	16
3. SEKTÖR HAKKINDA BİLGİ.....	31
4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI.....	46
4.1. Değerleme Çalışmasının Amacı	46
4.2. Değerleme Çalışmasına İlişkin Beyan	46
4.3. Değerlemeye İlişkin Veri Kaynakları, Genel Varsayımlar ve Sınırlayıcı Şartlar	47
4.4. Değerleme proje ekibi.....	48
5. DEĞERLEME ANALİZİ	48
5.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	48
5.2 Çarpan Analizi	48
5.3 Yurtiçi Gıda ve Teknoloji Sektörleri Çarpan Değerleri.....	49
5.4 Çarpan Analizine Göre Değerleme Sonuçları	52
5.5 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi	53
5.6 Sonuç.....	65
Ek-1: Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı	66
Ek-2: Yetkinlik Beyanı.....	67
Ek-3: Lisans Belgesi.....	68

değerin Grup'un faaliyetleri ve faaliyet yürüttüğü sektörün dinamiklerini içermeyeceği düşüncesi ile İşbu Fiyat Tespit Raporu'nda **dikkate alınmamıştır**.

Değerleme metodolojileri sektörün ve Grup'un spesifik özelliklerine uygun olarak seçilmiştir. Uluslararası kabul görmüş olan bu iki yöntemin Grup'un değerinin belirlenmesinde uygun olduğu kanaatindeyiz.

Grup'un değerlemesinde İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup, **6.516.524.946 TL** özsermaye değerine ulaşılmıştır. Çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL olan Grup'un 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 arz edilecek nominal payların toplamı 300.000.000 TL'dir. Buna göre, halka arzın büyüklüğü **1.563.000.000 TL** olup, halka açıklık oranı %25 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
Sermaye Artırım Oranı	20,00%
Sermaye Artırımı Nominal Pay Tutarı	200.000.000
Ortak Satışı Nominal Pay Tutarı	100.000.000
Halka Arz Edilecek Nominal Pay Tutarı	300.000.000
Halka Arz Büyüklüğü	1.563.000.000
Halka Arz Sonrası Özsermaye Değeri	6.252.000.000
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.200.000.000
Halka Açıklık Oranı	25,00%

DEĞERLEME SONUCU	Ağırlık	Sonuç
İNA analizine göre Özsermaye Değeri	50%	5.383.064.118
Pay Başına Değer		5,38
Çarpanlar analizine göre Özsermaye Değeri	50%	7.649.985.774
Pay Başına Değer		7,65
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	100%	6.516.524.946
Ağırlıklandırılmış Pay Başına Değer		6,52

2. GRUP VE FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Grup Genel Bilgileri

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, 25.12.2017 tarihli ve 9480 Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edildiği üzere tür ve unvan değişikliği yapmış olup, unvanı "Grid Group Teknoloji Danışmanlık Anonim Şirketi" olarak tescil edilmiştir.

Şirket, son olarak 07.09.2022 tarihli ve 10655 Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ilan edildiği üzere unvan değişikliği yapmış olup, unvanı “Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi” olarak tescil edilmiştir.

Şirket gıda sektöründe tarımsal ürünlerin ticareti, teknoloji sektöründe ise yazılım alanında faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket’in merkez adresi Küçükbakkalköy Mahallesi, Efe Sokak No: 2 Daire: 1 Ataşehir/İstanbul, Türkiye’dir.

Şirket’in izahname tarihi itibarıyla iki adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Bağlı ortaklıklarından Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji A.Ş.’nin faaliyet konusu, kendi bağlı ortaklığı olan Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş. tarafından üretilen tarım ürünleri satış ve pazarlamasıdır. Grup’un bir diğer bağlı ortaklığı olan Grid Teknoloji Ltd. ise yazılım sektörüyle iştigal etmektedir.

Grup’un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022, 2021, 2020 tarihleri itibarıyla konsolidasyona dahil edilen şirketler ile doğrudan ve dolaylı ortaklık payları aşağıda verilmiştir;

Bağlı Ortaklıklar	Kayıtlı Ülke	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
TED Investment Medikal Tarım ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	%100	%100	%100	%100
Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.	Türkiye	%100	%100	%100	%100
Grid Teknoloji Ltd.	KKTC	%90	%90	%90	%90
Salihli Kiraz Ceviz Üretim A.Ş. (*)	Türkiye	-	-	%100	%100
Tomattsos Tarım Yatırım ve Teknoloji A.Ş. (*)	Türkiye	-	-	%100	%100
Farmcity Tarım Üretim Teknolojileri A.Ş. (*)	Türkiye	-	-	%100	%100
Tarım Yatırım Teknoloji A.Ş. (*)	Türkiye	-	-	%100	%100

* 29 Eylül 2022 tarihli ve 10671 sayılı ticaret sicil gazetesinde tescil edildiği üzere Salihli Kiraz Ceviz Üretim A.Ş., Tomattsos Tarım Yatırım ve Teknoloji A.Ş., Farmcity Tarım Üretim Teknolojileri A.Ş. ve Tarım Yatırım Teknoloji A.Ş. firmaları 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’na istinaden Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş. ile birleşmiştir.

TED Investment Medikal Tarım ve Yatırım A.Ş. (“Ted Investment”); Şirket 2017 yılında Erman Lojistik Dış Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile İstanbul’da kurulmuş, sonrasında 2022 yılında unvan değişikliğine giderek Ted Investment Medikal Tarım ve Yatırım A.Ş. unvanını almıştır. TED Investment, grubun tarım ve sağlık sektörlerindeki iştiraklerini konsolide eden şirkettir.

Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş. (“Tartech”); Şirket, 2018 yılında Sammey ABK Tarımsal Ürünler A.Ş. unvanı ile Bafra’da kurulmuş, sonrasında 2022 yılında unvan değişikliğine giderek Tartech Teknoloji ve Tarım Üretim A.Ş. unvanını almıştır. 2.676.411 m² kapalı ve açık alanda kurulmuş olup, mülkiyetinde olan bahçe ve seralarda elma, armut, ceviz, kiraz, nektarin, muz, şeftali ve domates üretimi yapmaktadır. 2022 yılında Salihli Kiraz Ceviz Üretim A.Ş., Tomattsos Tarım Yatırım ve Teknoloji A.Ş., Farmcity Tarım Üretim Teknolojileri A.Ş. ve Tarım Yatırım Teknoloji A.Ş. Tartech bünyesinde birleşmiştir.

Grid Teknoloji Ltd. (“Grid Teknoloji”); Şirket, 7 Mart 2014 tarihinde Gazi Magosa Serbest Liman Bölge Müdürlüğü’ne kaydolmuş olup, merkezi Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde bulunmaktadır. Şirket, esas itibarıyla yazılım danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirket 2019 yılında Agrotech Grup bünyesine katılmıştır. Şirket serbest liman ve bölge yasası altında tüzel kişilik olarak vergiden muaftır.

Salihli Kiraz Ceviz Üretim A.Ş. (“Salihli Kiraz”); Şirket 2004 yılında Tahincioğlu Tarımcılık Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi unvanı ile Gebze’de kurulmuş, sonrasında 2022 yılında unvan değişikliğine giderek Salihli Kiraz Ceviz Üretim A.Ş. unvanını almıştır. 2022 yılında Tartech ile birleşmiştir.

Tomattsos Tarım Yatırım ve Teknoloji A.Ş. (“Tomattsos”); Şirket 2012 yılında AMT Tarım ve Teknoloji Geliştirme ve Uygulamaları Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile İstanbul’da kurulmuş, sonrasında

2022 yılında unvan değişikliğine giderek Tomattsos Tarım Yatırım ve Teknoloji A.Ş. unvanını almıştır. 2022 yılında Tarteck ile birleşmiştir.

Farmcity Tarım Üretim Teknolojileri A.Ş. ("Farmcity"); Şirket 2012 yılında Tarım Gıda Anonim Şirketi unvanı ile İstanbul'da kurulmuş, 2022 yılında unvan değişikliğine giderek Farmcity Tarım Üretim Teknolojileri A.Ş. unvanını almıştır. 2022 yılında Tarteck ile birleşmiştir.

Tarım Yatırım Teknoloji A.Ş. ("Tarım Yatırım"); Şirket 2009 yılında Sammey Samsun Meyvecilik Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile Samsun'da kurulmuş, 2022 yılında unvan değişikliğine giderek Tarım Yatırım Teknoloji A.Ş. unvanını almıştır. 2022 yılında Tarteck ile birleşmiştir.

30.06.2023 tarihi itibarıyla grup bünyesinde 15'i Agrotech, 44'ü Tarteck çalışanı olmak üzere toplam 59 personel çalışmaktadır.

Şirketler	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.	14	13	22	15
Tarteck Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.	-	-	50	44
Salihli Kiraz Ceviz Üretim A.Ş.	8	8	-	-
Tomattsos Tarım Yatırım ve Teknoloji A.Ş.	21	26	-	-
Farmcity Tarım Üretim Teknolojileri A.Ş.	31	11	-	-
Tarım Yatırım Teknoloji A.Ş.	9	9	-	-
Toplam	83	67	72	59

2.1.1 Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket 2021 yılı 12 aylık finansal dönemde sermaye artırımı kararı almış ve 315.180 TL olan ödenmiş sermayesini 1.000.000 TL seviyesine yükseltmiştir. Şirket, 16.09.2022 tarihinde 999.000.000 TL sermaye artırımı yaparak sermayesini 1.000.000.000 TL seviyesine yükseltmiştir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 1.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Artırılan sermayenin tamamı diğer sermaye yedekleri hesabından karşılanmıştır. Agrotech, tek sahipli Anonim Şirket olup, tüm hisselerin sahibi Hümeysra Keskin'dir. Her biri 1 TL nominal değerli 1.000.000.000 adet hisselerin 240.000.000 TL nominal değerdeki payı A grubu nama yazılı paylardan oluşmaktadır ve imtiyazlıdır. 760.000.000 TL nominal değerdeki payı ise B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır ve hiçbir imtiyazı yoktur.

Halka arz sonrası Grup'un planlanan ortaklık yapısı aşağıda yer verilmiştir.

Unvanı / Adı Soyadı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
	Nominal Sermaye (TL)	(%)	Nominal Sermaye (TL)	(%)
Hümeysra Keskin	1.000.000.000	100%	900.000.000	%75
Halka Açık Paylar	-	-	300.000.000	%25
Toplam	1.000.000.000	100%	1.200.000.000	100%

2.2 Grup'un Faaliyetleri

Şirket'in iki adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Bağlı ortaklıklarından Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji Anonim Şirketi, kendi bağlı ortaklığı olan Tarteck Teknoloji Tarım Üretim A.Ş. tarafından üretilen tarım ürünlerinin satış hizmetini gerçekleştirmektedir. Şirket'in bir diğer bağlı ortaklığı olan Grid Teknoloji Ltd. ise yazılım sektörüyle iştigal etmektedir.

Grup'un bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.'nin Bağlı Ortaklıkları		
Ticaret Unvanı	Sermaye (TL)	Sermaye Oranı
Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji A.Ş.	260.000.000	%100
Grid Teknoloji Ltd.	5.250.000	%90

Grup'un dolaylı bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.'nin Dolaylı Bağlı Ortaklıkları		
Ticaret Unvanı	Sermaye (TL)	Sermaye Oranı
Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.	113.350.000	%100 (Ted Investment)

2.2.1 Grup'un Bağlı Ortaklıklarının Faaliyeti

Agrotech'in iki adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır;

1) Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji Anonim Şirketi

06.01.2017 tarihinde Yoltex Tekstil Ürünleri Sanayi Dış Ticaret Anonim Şirketi olarak kurulmuş ve tekstil yan sanayi ürünleri - diğer tekstil ürünleri toptan ticareti (balık ağı, çuval, çul, halat, urgan dahil) gerçekleştirmiştir.

07.09.2022 tarihinde Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji Anonim Şirketi olarak unvan değişikliğine gidilmiştir. Şirket Merkezi, Ortabayır Mah. Şair Çelebi Sokak Gürtaş İş Merkezi No:1/3 Kâğıthane/İstanbul adresinde olup, kendi mülkiyetinde olmayan merkez ofisini ilişkili olmayan üçüncü taraftan kiralamıştır.

Ted Investment'in faaliyet konusu, bağlı ortaklığı olan Tartech tarafından üretilen tarım ürünlerinin satışı ve pazarlamasıdır. Sermayesi 260.000.000 TL'dir.

Ted Investment'in yönetim kurulu başkanı Bilal Keskin olup, başka bir yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır.

Grup, Ted Investment'in hisselerini 30.09.2022 tarihinde Bilal Keskin'den 1.100.060.492 TL bedelle satın almıştır.

Grup, Ted Investment üzerinde sahip olduğu tek pay sahibi ortaklık yetkisi kapsamında Ted Investment'in operasyon ve faaliyetlerini yönetmektedir.

Tartech, Ted Investment'in %100 bağlı ortaklığıdır.

a) Tartech Teknoloji ve Tarım Üretim A.Ş.

Agrotech, tarımsal faaliyetlerini temelde Tartech Teknoloji Tarım Yatırım A.Ş. bünyesinde gerçekleştirmekle birlikte, Agrotech bünyesinde de tarımsal ürün ticareti gerçekleştirilmektedir. Agrotech tarımsal ürün ticaretinde Tartech bahçe ve seralarında üretilen ürünleri tedarik etmenin yanı sıra müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda uygun gördüğü diğer tedarikçiler kanalı ile de temin edebilecektir.

05.09.2018 tarihinde Sammey Abk Tarımsal Ürünler Anonim Şirketi unvanı ile 10.000.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Merkez adresi, Ortabayır Mahallesi, Şair Çelebi Sokak, Gürtaş İş Merkezi, No:1 İç Kapı No:3 Kâğıthane / İstanbul'dur.

Hisse devir sözleşmeleriyle 03.07.2019 tarihinde tek ortak Murat Akkaya, 25.06.2020'de tek ortak Bilal Keskin, 04.01.2022'de tek ortak Ayşe Bilun Keskin, 23.09.2022'de tek ortak Bilal Keskin, 20.10.2022'de tek ortak Ted Investment olmuştur.

05.08.2022 tarihinde unvanı Tartech Teknoloji ve Tarım Üretim A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Faaliyeti konusu tarım ürünleri üretimi ve satışlarıdır. Tartech, 26.09.2022 tarihinde biri bağlı ortaklığı olmak üzere dört şirket ile devralma yoluyla birleşme gerçekleştirmiştir. Bu şirketler, Tarım Yatırım Teknolojileri, Tomattsos Tarım Yatırım Teknoloji A.Ş., Farmcity Tarım Üretim Yatırım Teknolojileri A.Ş. ve Salihli Kiraz ve Ceviz Üretim A.Ş.'dir.

Tartech'in sermayesi 113.350.000,00 TL olup her pay 1.000 TL değerinde 113.350 adet paya ayrılmıştır. Tartech payları yazılıdır.

Tartech'in Tarımsal Üretim Faaliyetleri Hakkında Bilgi

i. Antalya/Serik

Çandır Mahallesi Stat Sok. No:51 Arabi Mevkii 744 Parsel, Serik ilçesi Antalya ilindeki 136.841,00 m² yüzölçümlü arazi, örtü altı tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. 26.09.2022 tarihinde Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş. tarafından devralınmıştır.

Örtü altı tarım arazisi olarak kullanılan parselin üzerinde yaklaşık toplam 115.600 m² alanlı muz seraları, yaklaşık 1.215 m² alanlı fide serası, yaklaşık 215 m² alanlı tarımsal depolama yapısı, yaklaşık 170 m² taban oturumlu ve zemin + 1 katlı, 4 adet işçi evi, yaklaşık 48 m² alanlı tesisat yapısı, yaklaşık 34 m² alanlı gübre deposu ile yaklaşık 200 m² alanlı su havuzu bulunmaktadır. Serada muz üretimi gerçekleştirilmektedir. Muz seraları, gömme temelli çelik konstrüksiyon üzeri plastik örtülüdür. Muz seralarının yaklaşık 14.000 m²'lik bölümü 5 m²'lik, yaklaşık 101.600 m²'lik bölümü 3 m²'lik yüksekliktedir. Seralarda sulama damlama sistemle sağlanmaktadır.

Sera ilişkili taraf olmayan üçüncü tüzel kişiye kiralanmış durumdadır ve kira sözleşmesi 31.12.2024 tarihinde sona erecektir.

Bu arazi için Emek Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu OZ-202300067 numara ve 30.06.2023 tarihli rapora göre, tapu kütüğündeki niteliği "Sera" olan, Tartech mülkiyetinde bulunan seranın mevcut durum maliyet bedeli (KDV Hariç) 292.844.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme raporuna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri 102.631.000 TL ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 190.213.000 TL'lik yapı ve sera değerinin toplamından 292.844.000 TL taşınmazın mevcut durum maliyet değeri hesaplanmıştır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanmış olan bağımsız denetim raporunda Emek Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu gayrimenkul değerlendirme raporu dikkate alınmıştır.

Yapı değerine ilişkin detayları gösterir tablo aşağıdadır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Yapım Yılı	M ² Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Tarımsal Depo	2-C	215	2017	3.575	768.625	10%	76.863	691.763
Gübre Deposu	2-B	34	2017	3.200	108.800	10%	10.880	97.920
Tesisat Binası	2-B	48	2017	3.200	153.600	10%	15.360	138.240
Su Havuzu	2-C	200	2017	3.575	715.000	10%	71.500	643.500
İşçi Binaları	4-B	1.360	2017	8.100	11.016.000	10%	1.101.600	9.914.400
Seralar	-	116.815	2017	1.700	198.585.500	10%	19.858.550	178.726.950
Toplam					211.347.525		21.134.753	190.212.773

30.12.2022 tarihli Emek Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu OZ-202200129 numaralı değerlendirme raporuna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri 68.421.000 TL ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 139.818.000 TL'lik yapı ve sera değerinin toplamından 208.239.000 TL taşınmazın mevcut durum maliyet değeri hesaplanmıştır.

Ayrıca, aynı gayrimenkul için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan 2023/2012 rapor no'lu ve 06.07.2023 tarihli rapora göre hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporunda Antalya ili Serik ilçesi Çandır mahallesi 744 parsel ve üzerindeki yapılar için takdir edilen KDV hariç toplam yasal/mevcut durum değeri; 78.000.000 TL parsel değeri ve 185.000.000 TL maliyet değeri olmak üzere toplam 263.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

ii. SAMSUN/Bafra

Meyve bahçesi olarak kullanılan, Samsun ili Bafra ilçesinde yer alan arazi 26.09.2022 tarihinde Tartech mülkiyetine geçmiştir.

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan arazi ile makine ve teçhizatın, 26.06.2023 tarih ve OZ-202300066 numaralı değerlendirme raporuna göre; Samsun ili 19 Mayıs İlçesi Çandır Mah. 102 Ada 7 Parsel sayılı 643.350,43 m² yüzölçümlü, Tartech mülkiyetinde bulunan taşınmazın mevcut durum maliyet değeri KDV hariç 904.922.000 TL bulunmuştur. Bu arazi meyve bahçesi

olarak kullanılmaktadır ve üzerinde çeşitli cins ve özelliklerde yaklaşık 146.000 adet elma ve armut ağacı mevcuttur. Ayrıca parsel içinde 1 adet 2 katlı betonarme lojman, 1 adet 1 katlı betonarme lojman, 1 adet 4 katlı betonarme idare binası, 3 adet betonarme soğuk hava deposu ile 1 adet sulama havuzu vardır. Parselin elektrik ve suyu bulunmaktadır. Parsele özel araçla ulaşım sağlanabilmektedir.

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından aynı değerleme raporuna konu edilmiş Samsun İli Bafra İlçesi Köseli Mah. 127 Ada 2 parsel sayılı 49.263,47 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği meyve bahçesi ve tarla olan, Tartech mülkiyetinde bulunan taşınmazın mevcut durum maliyet değeri KDV hariç 58.627.000 TL bulunmuştur. Bu arazi meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. 5.350 adet elma ağaçlarından oluşan meyve bahçesi ve 102 ada 7 parselle birlikte kullanılan 1 adet sulama havuzu vardır.

Her iki parselde yer alan makine ekipmanların değeri ise KDV hariç 3.900.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan arazi ile makine ve teçhizatın, 30.12.2022 tarih ve OZ-202200128 numaralı değerleme raporuna göre; Samsun ili 19 Mayıs İlçesi Çandır Mah. 102 Ada 7 Parsel sayılı 643.350,43 m² yüzölçümlü, Tartech mülkiyetinde bulunan taşınmazın mevcut durum maliyet değeri KDV hariç 487.635.000 TL bulunmuştur.

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından aynı değerleme raporuna konu edilmiş Samsun İli Bafra İlçesi Köseli Mah. 127 Ada 2 Parsel sayılı 49.263,47 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği meyve bahçesi ve tarla olan, Tartech mülkiyetinde bulunan taşınmazın mevcut durum maliyet değeri KDV hariç 35.689.000 TL bulunmuştur.

Aynı değerlemeye konu olan raporda her iki parselde yer alan makine ekipmanların değeri ise KDV hariç 3.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanmış olan bağımsız denetim raporunda Emek Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu gayrimenkul değerleme raporları dikkate alınmıştır.

Arazide bulunan ağaçlara dair detayları gösterir tablo aşağıdadır.

Tür / Cins	Dikim Yılı	Ağaç Adedi
Elma - Gold Chief	2006	3.400
Elma - Süper Chief	2006	3.800
Elma - Granny Smith	2006	9.917
Elma - Fuji	2006	19.600
Elma - Gala	2006	6.646
Elma - Granny Smith	2019	50.960
Elma - Golden Reinders	2019	7.130
Elma - Scarlet Spur	2019	8.825
Elma - Buckey Gala	2019	10.115
Elma - Gala	2019	5.350
Elma Toplam		125.743
Armut - Deveci	2006	22.400
Armut – Deveci (Aşı)	2019	3.200
Armut Toplam		25.600
Genel Toplam		151.343

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan 2023/2010 rapor No'lu gayrimenkul değerleme raporunda Samsun ili, 19 Mayıs ilçesi, Çandır Mahallesi üzerinde yer alan 2 adet parselin makine ekipman ile zirai yatırımlar dahil KDV hariç toplam pazar değeri; parsellerin toplam yasal ve mevcut gayrimenkul değeri 387.185.000 TL, makine ekipmanların değer toplamı 4.000.000 TL, inşai ve zirai yatırımların değer toplamı 570.000.000 TL olmak üzere toplam 961.185.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan 2023/2011 rapor No'lu gayrimenkul değerleme raporunda Samsun ili Bafra ilçesi Köseli mahallesi 127 ada 2 parsel için takdir edilen KDV hariç toplam pazar değeri; parsellerin toplam değeri 29.560.000 TL, inşai ve zirai yatırımların toplam değeri 38.440.000 TL olmak üzere toplam 68.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

iii. Uşak/Eşme

26.09.2022 tarihinde Tartech mülkiyetine geçen arsa tarla vasfındadır.

Arsada ceviz, kiraz, nektarin, şeftali, papaz erik ve üzüm sistemleri ile iyi tarım sertifikalı üretim yapılmaktadır.

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmesi yapılmış OZ-202300069 numaralı 30.06.2023 tarihli değerlendirme raporuna göre; Elvanlar Mah. Beşikçi Mevkii Eşme/Uşak adresinde yer alan 24 adet ve toplam 253.604,75 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri "Tarla", "Kargir Ev Ahır ve Tarla", "Ham Toprak Meşelik" ile Takmak Mah. Erkeçler Mevkii, Eşme/Uşak adresinde yer alan 67 adet ve toplam 839.400,95 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri "Tarla", olan, Tartech mülkiyetinde bulunan taşınmazların mevcut durum maliyet değeri (KDV Hariç) 876.511.000 TL bulunmuştur. Değerlemeye konu tüm parsellerde bulunan makine teçhizat ve ekipmanların ikinci el Pazar değeri (KDV Hariç) 10.402.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmesi yapılmış OZ-202200131 numaralı 30.12.2022 tarihli değerlendirme raporuna göre; Elvanlar Mah. Beşikçi Mevkii Eşme/Uşak adresinde yer alan 24 adet ve toplam 253.604,75 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri "Tarla", "Kargir Ev Ahır ve Tarla", "Ham Toprak Meşelik" ile Takmak Mah. Erkeçler Mevkii, Eşme/Uşak adresinde yer alan 67 adet ve toplam 839.400,95 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri "Tarla", olan, Tartech mülkiyetinde bulunan taşınmazların mevcut durum maliyet değeri (KDV Hariç) 558.241.000 TL bulunmuştur. Değerlemeye konu tüm parsellerde bulunan makine teçhizat ve ekipmanların ikinci el Pazar değeri (KDV Hariç) 7.113.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan 2023/2008 rapor No'lu gayrimenkul değerlendirme raporunda ise Elvanlar Mah. Beşikçi, Kurtderesi, Ören Mevkii Eşme/Uşak adresinde yer alan 24 adet ve toplam 253.604,75 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri "Tarla", "Kargir Ev Ahır ve Tarla", "Ham Toprak Meşelik" ile Takmak Mah. Mandıra, Kepir, Kale Çiftliği, Erkeçler Mevkii, Eşme/Uşak adresinde yer alan 67 adet ve toplam 839.401,05 m² yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmazlar olmak üzere toplam 91 adet parselin makine ekipman dahil toplam pazar yasal değeri KDV hariç 1.017.775.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanmış olan bağımsız denetim raporunda Emek Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu gayrimenkul değerlendirme raporları dikkate alınmıştır.

Elvanlar Mahallesi'nde bulunan tarlalardaki ağaçların detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ceviz Ağacı Cinsleri	Yaş	Ağaç Adedi
Fernor	7	400
Franguette	7	900
Chandler	7	4.105
Chandler	8	5.500
Chandler	9	4.500
Toplam		15.405

Takmak Mahallesi'nde bulunan tarlalardaki ağaçların detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kiraz Ağacı Cinsleri	Yaş	Ağaç Adedi
Ziraat 900	14	10.040
Sweeheart	14	1.600
Scania	14	1.800
Regina	14	2.860
Erkenci	14	900
Sera (Erkenci)	14	1.200
Ara Toplam		18.400
Regina	6	2.490
Kordia	6	1.460
Ara Toplam		3.950

Genel Toplam	22.350
---------------------	---------------

Şeftali Ağacı Cinsleri	Yaş	Ağaç Adedi
Fresh Red	13	1.000
Fresh Lady	13	1.000
Extrem Grow	13	1.390
Extrem July	13	1.200
Plane Gold (Yassı)	13	1.900
Ara Toplam		6.490
Plane Gold	8	700
Fresh Lady	8	200
Ara Toplam		900
Genel Toplam		7.390

Nektarin Ağacı Cinsleri	Yaş	Ağaç Adedi
Extrem Red	13	1.000
Extrem 28	13	1.350
Extrem Sunny	13	2.850
Extrem 79	13	1.720
Extrem Red	13	420
Extrem Mavi	13	476
Toplam		7.816

Üzüm Bağı Cinsleri	Yaş	Ağaç Adedi
Crison	9	2.400
Pembe Üzüm	9	2.600
Mor Üzüm	9	2.900
Ara Toplam		7.900
Üzüm Fidanı	6	2.100
Ara Toplam		2.100
Genel Toplam		10.000

Erik Ağacı Cinsleri	Yaş	Ağaç Adedi
Ağustos Papazı	9	900
Aynalı Erik	9	100
Toplam		1.000

Kullanma İzin Hakkı Alınan Devlet Ormanı Arazisi

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan, Uşak İli Eşme İlçesi Elvanlar Mahallesi'nde yer alan devlet ormanı nitelikli araziden 688.283,66 m² yüzölçümlü bölüm üzerinde 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 57. maddesi çerçevesinde Tartech'e verilen kullanma izin hakkının KDV hariç mevcut durum maliyet bedeli 533.619.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Rapor no OZ-202200164, rapor tarihi 30.12.2022 olan Uşak İli, Eşme İlçesi, Elvanlar Mahallesi'nde yer alan Devlet Ormanı nitelikli araziden Tartech'e verilen kullanma izin hakkının KDV hariç mevcut durum maliyet bedeli 341.275.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca aynı gayrimenkuller için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan 2023/2007 rapor nolu gayrimenkul değerleme raporunda Uşak İli Eşme İlçesi Elvanlar Mahallesi'nde yer alan devlet ormanı nitelikli araziden 688.283,66 m² yüzölçümlü bölüm için takdir edilen KDV hariç toplam pazar değeri; parsellerin kalan irtifak hakkı süresi (45 yıl) itibarıyla değeri 19.815.000 TL, inşai ve zirai yatırım maliyet değeri 564.185.000 TL olmak üzere toplam 584.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanmış olan bağımsız denetim raporunda Emek Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu gayrimenkul değerleme raporları dikkate alınmıştır.

iv. Balıkesir/Burhaniye Domates Serası

Balıkesir ili Burhaniye ilçesinde yer alan serada, alüminyum oluklar üzerinde slaplar içerisinde cocopeat (hindistan cevizi turbası) kullanılarak topraksız salkım domates üretimi yapmaktadır. Bir dönümden alınan verim ortalama 40 tondur. Üretilen domates seradan yurtiçi alıcılara, ihracatçı tedarikçilere, zincir market depo ve mağazalarına sevk edilmektedir. Şirma bilançosuna kayıtlı 44.790 m² arazi/Sera bulunmakta olup, ayrıca sera ekipmanları, forklift ve hasat arabası ve soğutma sistemlerinin de dahil olduğu bir üretim bandı olarak mülk olan arazide hizmet verilmektedir.

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan, OZ-202300068 numaralı ve 30.06.2023 tarihli değerleme raporuna göre Balıkesir İli Burhaniye İlçesi Kocacami Mah. 134 Ada 53 parsel sayılı 20.000,00 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Sera ve Tarla" olan, AMT Tarım ve Teknoloji Geliştirme ve Uygulamaları Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazın mevcut durum maliyet değeri (KDV Hariç) 28.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Aynı rapora konu, Balıkesir İli Burhaniye İlçesi Kocacami Mah. 134 Ada 56 Parsel sayılı 24.790,94 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Sera ve Tarla" olan, Tarteç mülkiyetinde bulunan taşınmazın mevcut durum maliyet değeri (KDV Hariç) 38.324.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Aynı değerlemeye konu olan parsellerde yer alan makine ve ekipmanın ikinci el piyasa değeri (KDV Hariç) 264.710.000 TL olarak hesaplanmıştır.

30.12.2022 tarihli Emek Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu OZ-202200130 numaralı değerleme raporuna göre, Balıkesir İli Burhaniye İlçesi Kocacami Mah. 134 Ada 53 parsel sayılı 20.000,00 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Sera ve Tarla" olan, Tarteç mülkiyetinde bulunan taşınmazın mevcut durum maliyet değeri (KDV Hariç) 22.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Aynı rapora konu, Balıkesir İli Burhaniye İlçesi Kocacami Mah. 134 Ada 56 Parsel sayılı 24.790,94 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Sera ve Tarla" olan, Tarteç mülkiyetinde bulunan taşınmazın mevcut durum maliyet değeri (KDV Hariç) 30.142.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Aynı değerlemeye konu olan parsellerde yer alan makine ve ekipmanın ikinci el piyasa değeri (KDV Hariç) 204.100.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan 134 ada 53 parsel geometrik olarak, dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Güneybatısındaki kadastral yolda yaklaşık 60 metre cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Etrafı tel çit ile çevrili parsel üzerinde, yaklaşık 16.500 m² alanlı gömme temelli çelik konstrüksiyon üzeri cam sera bulunmaktadır.

İyi tarım uygulamalarına uygun üretim yapılmak olup, 20.04.2024 tarihine kadar geçerli İyi Tarım Sertifikası bulunmaktadır.

İyi tarım uygulamaları; İyi Tarım Uygulamaları Hakkında Yönetmelik 4. md. i bendine göre "Tarımsal üretim sistemini sosyal açıdan yaşanabilir, ekonomik açıdan karlı ve verimli, insan sağlığını koruyan, hayvan sağlığı ve refahı ile çevreye önem veren bir hale getirmek için uygulanması gereken işlemler" i ifade eder.

(Kaynak:

https://www.tarimorman.gov.tr/BUGEM/Belgeler/Bitkisel%20%C3%9Cretim/%C4%B0yi%20Tar%C4%B1m%20Uygulamalar%C4%B1/%C4%B0TU%20Mevzuat/itu_yonetmelik_2014.pdf)

Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanmış olan bağımsız denetim raporunda Emek Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu gayrimenkul değerleme raporları dikkate alınmıştır.

Ayrıca aynı gayrimenkuller için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan 2023/2006 rapor nolu gayrimenkul değerleme raporunda Balıkesir ili Burhaniye ilçesi Kocacami Mahallesi 134 ada 53 ve 56 parseller ile parseller üzerindeki inşai yatırım ve makine ekipmanın toplam yasal pazar değeri KDV hariç 290.675.000 TL olarak hesaplanmıştır. Toplam mevcut pazar değeri ise 305.140.000 TL olarak hesaplanmıştır.

2) Grid Teknoloji Ltd.

Grid Teknoloji Ltd. 07.03.2014 yılında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Murat Teksöz tarafından kurulmuştur. Grid Teknoloji'nin merkez adresi; Serbest Liman ve Bölge Posta Kutusu No: 392 Gazimağusa / KKTC'dir.

Grid'in %90'lık payı gerçekleştirdiği sermaye artırımını ile, Agrotech'e (Eski unvanı Grid Group Teknoloji A.Ş.) satılmıştır. Hümeysra Keskin Agrotech'i satın alarak Grid Teknoloji Ltd.'nin de dolaylı olarak hakim ortağı konumundadır.

Grid, e-sağlık, e-devlet, Sistem Entegreörlüğü başlıklarında teknoloji ve yazılım altında faaliyet göstermektedir. Farklı şirketlerin distribütörlüğünü yapmakta olup serbest liman ve bölge yasası altında tüzel kişilik olarak vergiden muaftır.

Şirket, yazılım şirketlerinden veri tabanını, işletim sistemini, donanımını satın almaktadır ve birleştirip yazılım üretmektedir. Şirket, Türkmenistan Sağlık Bakanlığı'nın E-Sağlık ihalesi kapsamında Türkmenistan'ın 5 vilayetinde toplam 123 adet hastanenin teknolojik alt yapısının gerçekleştirilmesini ve Aşkabat şehrinin içindeki mevcut 35 hastanenin yazılım eksiklerinin giderilmesi işini yüklenmiştir. Bu alınan işte yazılımın yanı sıra eğitimler de vermektedir.

Ayrıca nat logging projesi kapsamında distribütörlük hizmetleri de vermektedir. NAT (Network Address Translation) aynı ağ içerisinde bulunan birden fazla cihazın aynı IP'yi kullanarak internete erişebilmesidir. Nat logging projesinin kapsamı da altyapıyı güçlendirmek ve IP adresinde yoğunluk olması durumunda erişim kesintisi yaşanmaması için hazırlanmış bir projedir.

Grid Teknoloji'nin solo hasılat kırılımını içerir tablo aşağıda verilmektedir;

Hasılat Kırılımı (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Yurtiçi Satışlar	--	59.851.400	597.716	323.338	338.687
- Yazılım ve Pazar Araştırması Danışmanlığı	-	-	-	-	-
Müşteri 1	-	450.000	434.748	238.232	317.880
Müşteri 2	-	-	28.465	15.602	20.807
Müşteri 3	-	59.401.400	65.000	-	-
Müşteri 4	-	-	23.455	23.455	-
Müşteri 5	-	-	45.018	45.019	-
Müşteri 6	-	-	1.030	1.030	-
Yurtdışı satışlar	10.091.094	120.652.500	219.591.392	143.433.250	162.932.883
- Teknoloji Hizmet ve Danışmanlık Gelirleri	-	-	-	-	-
Müşteri 7	-	-	150.612.892	99.622.500	92.865.903
Müşteri 8	-	-	40.000	-	46.019.480
Müşteri 9	-	49.343.400	53.719.500	43.695.750	20.047.500
Müşteri 10	5.841.094	6.155.000	-	-	4.000.000
Müşteri 11	600.000	-	-	-	-
Müşteri 12	1.250.000	4.743.600	-	-	-
Müşteri 13	2.400.000	4.779.000	-	-	-
Müşteri 14	-	500.000	-	-	-
Müşteri 15	-	48.987.900	10.104.000	-	-
Müşteri 16	-	4.743.600	-	-	-
Müşteri 17	-	1.400.000	-	-	-
Müşteri 18	-	-	5.000.000	-	-
Müşteri 19	-	-	115.000	115.000	-
Hasılat	10.091.094	180.503.900	220.189.108	143.756.588	163.271.570

Grid, faaliyetlerine başladığı süreç içerisinde geliştirdiği E-Sağlık çözümleri ile Türkmenistan E-Sağlık Projesinin Sağlık Bakanlığı veri merkezi ve Şehir merkezlerindeki hastanelerin modüllerini geliştirme işini almıştır ve Türkmenistan'da halen Grid'e ait E-Sağlık çözümleri kullanılmaktadır.

Elde ettiği bilgi birikimi, iş ortağı ekosistemi ve proje tecrübesi sayesinde farklı ülkelerde de Sistem Entegreörlüğü çözümlerini devam ettiren Grid, Irak Merkez Bankası veri merkezi danışmanlığı, Cibuti Sağlık Bakanlığı, Beyrut Arap Üniversitesi HIS sistemi, Katar'daki DOHA Bank sistem odası ve disaster merkezi kurulumu gibi bir çok farklı ülke için teknolojik çözümler sunmuştur.

Grid, dünyadaki gelişen Teknolojiler, özel ve/veya kamu kurumlarının bilgi sistemlerinden beklediği yeni çözümler gibi önemli KPI'ları göz önüne alarak Makina Öğrenme, Yapay Zeka, Metaverse gelişimi, ChatGPT gibi yeni teknolojileri yakından takip ederek sadece Proje ve Sistem entegratörü alanlarında değil

doğrudan tüketiciye dokunacak çözümler üzerine çalışmalarına uzman network kanalı ile devam etmektedir.

Birçok ülkedeki projeler ve proje danışmanlığı devam ederken, Grid'in Sistem Entegratörlüğü, veritabanı gibi konularda güçlü bilgi birikimi sebebi ile Uluslararası internet servis sağlayıcılarının kiralama yöntemi ile hizmet aldıkları ve böylesi güçlü kuruluşların bilgi sistemlerinde omurga görevi üstlenen DPI Loglama ürünü hayata geçirilmiştir. Bu ürün sayesinde bu kuruluşlar gerçek zamanlı olarak tüm networkleri üzerindeki network trafiğini izleyebilmekte, bunları loglayabilmekte, network trafiği içerisinde eş zamanlı URL filtreleme yapabilmekte son olarak ise kullanıcının iç – dış ip'si ile zaman damgasını da veri tabanına loglayarak 3'lü korelasyon gibi önemli bir hizmeti İnternet Sağlayıcılarına sağlamıştır.

Bu ürün aşağıdaki modülleri içermektedir;



Grid kullandığı network kanalları ile, pandemi sürecinde Digital Bankalar ve E-Para şirketleri için yazılım alt yapıları geliştirmiş ve başta Türkiye ve Ortadoğu pazarını hedefleyerek iş geliştirme faaliyetlerine başlamış olup, Dubai'de iş ortaklıkları oluşturmuş, distribütörlükler vermiştir.

Pandemi ile birlikte değişen alışveriş alışkanlıklarından dolayı özellikle dijital bankacılık ve E-Para şirketlerinin hacmi artmış ve bu geliştirilen ürünler sektörde kabul görmüştür. Grid bu çözümleri uluslararası arenada birçok ülkeye pazarlama faaliyetine ağırlık vermiş ve yine ürünün değişen bankacılık sistemlerine daha fazla entegre olması adına network kanalları ile yoğun ARGE çalışmalarına ve iş ortaklıklarına önem vermektedir.

Geliştirilen Digital Bankacılık çözümü ile aşağıda listelenen hizmetler müşterilere ve distribütörlere sağlanabilmektedir;

- Digital Banking
- Digital Wallet
- Digital Payment Systems
- Compliance Services
- Virtual POS provider
- Fraud Dedetection Solution

2.2.1 Grup'un faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Tarih	Olay/Gelişme
2013	10.000 TL (OnBinTürkLirası) sermaye ile "Teksoft Araştırma Geliştirme Yazılım Danışmanlık Ve Ticaret Limited Şirketi" unvanı ile Murat Teksöz tarafından 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.
2016	Şirket merkezini İstanbul'a nakletmesi üzerine; 49920-5 Sicil numarası ile 27.09.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Odasına kaydolmuştur.

2017	Tür ve Unvan değişikliği yapılmış; yeni unvanı Grid Group Teknoloji Danışmanlık Anonim Şirketi olarak tescil edilmiştir.
2022	Unvan değişikliği yapılmış; yeni unvanı Agrotech Yüksek Teknoloji Ve Yatırım Anonim Şirketi olarak tescil edilmiştir.
2022	Bağlı ortaklık Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji A.Ş. satın alınmıştır.
2022	Tarım Yatırım, Tomattsos, Farmcity ve Salihli Kiraz Tarteck tarafından 26.09.2022 tarihinde devralınmıştır.
2023	Grup'un, 27.06.2023 tarihi itibarıyla Kayıtlı Sermaye Sistemi'ne geçişi tescil edilmiştir.

2.2.3 Markalar

Agrotech'in 5 adet marka başvurusu mevcut olup, bu başvurular Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde tescil edilmiştir. İlgili markalara ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir;

Başvuru No	Koruma Tarihi	Marka Adı
2022/165303	2.11.2022	"agrotech yüksek teknoloji"
2022/165291	2.11.2022	"tarteck yüksek teknoloji"
2022/028295	1.3.2022	"fullcep"
2018/113563	12.12.2018	"grd group"
2018/113469	12.12.2018	"grd"

Kaynak: Şirket

2.2.4 Satışların Yurt İçi / Yurt Dışı Hasılat Kırılımı

Grup'un özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarına göre, net satışları 2023 yılı ilk yarısında 182.186.442 TL olup, yurtdışı satışlarının toplam satışlara oranı %89 seviyesindedir. (30.06.2022: %85) 2022 yılı net satışları ise 465.763.164 TL olup, yurtdışı satışların toplam satışlara oranı %48 seviyesindedir. (31.12.2021: 206.690.394 TL ve %61; 31.12.2020: 37.938.739 TL ve %29).

Hasılat Kırılımı (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Yurtiçi Satışlar	27.912.322	81.453.050	261.887.135	26.853.151	19.350.680
Tarım	15.958.673	4.485.713	240.850.425	10.868.991	16.297.987
- Domates	-	10.369	32.224.466	9.323.388	15.593.560
- Kiraz	8.864.406	3.324.201	96.102.991	1.545.603	621.424
- Fındık	-	-	-	-	83.003
- Ceviz	2.500	990	48.309.543	-	-
- Elma	-	-	23.293.618	-	-
- Armut	-	-	22.093.285	-	-
- Şeftali	2.486.717	151.804	9.966.211	-	-
- Nektarin	1.580.361	1.092	8.860.311	-	-
- Salatalık	3.022.428	989.939	-	-	-
- Erik	-	7.318	-	-	-
- Üzüm	2.261	-	-	-	-
Teknoloji, Hizmet ve Danışmanlık	11.953.649	76.967.337	21.036.710	15.984.160	3.052.693
- Agrotech	11.953.649	17.115.937	20.438.994	15.660.822	2.714.005
- Grid Teknoloji	-	59.851.400	597.716	323.338	338.688
Yurtdışı Satışlar	11.010.618	125.453.758	223.422.884	144.510.974	162.932.883
Teknoloji, Hizmet ve Danışmanlık	11.010.618	125.453.758	223.422.884	144.510.974	162.932.883
- Agrotech	919.524	4.801.258	3.831.492	1.077.724	0
- Grid Teknoloji	10.091.094	120.652.500	219.591.392	143.433.250	162.932.883
Diğer Gelirler	923.047	27.894	1.950.040	294.378	64.479
Satıştan İade ve İndirimler (-)	(1.907.248)	(244.308)	(21.496.895)	(1.885.631)	(161.600)
Toplam	37.938.739	206.690.394	465.763.164	169.772.872	182.186.442

Kaynak: Şirket, Bağımsız Denetim Raporu

2.3 Finansal Bilgiler

2.3.1 Gelir Tablosu

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 yılları ve 30.06.2022 ile 30.06.2023 tarihli 6 aylık finansal dönemlerinin bağımsız denetimden geçmiş konsolide gelir tabloları aşağıdadır.

KAR ZARAR TABLOSU (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	37.938.739	206.690.394	465.763.164	169.772.872	182.186.442
Satışların Maliyeti (-)	(32.872.542)	(175.913.738)	(239.377.522)	(122.536.914)	(86.977.938)
Brüt Kar/Zarar	5.066.197	30.776.656	226.385.642	47.235.958	95.208.504
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.416.184)	(7.614.160)	(22.818.945)	(4.540.973)	(10.973.409)
Pazarlama, satış ve dağıtım Giderleri (-)	(2.588.083)	(5.381)	(2.163)	(2.163)	(43.439)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	(1.537.718)	(1.537.718)	(1.537.718)	(768.859)	(768.859)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21.778.466	22.671.143	16.609.637	2.699.916	31.340.042
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(10.359.531)	(25.442.003)	(22.144.442)	(5.985.641)	(33.375.662)
Faaliyet Kar / (Zararı)	1.943.147	18.848.537	196.492.011	38.638.238	81.387.177
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18.396.745	43.163.976	96.272.747	229.080	87.875.442
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	20.339.892	62.012.513	292.764.758	38.867.318	169.262.619
Finansal Gelirler	46.511	331.008	358.388	141.843	73.948
Finansal Giderler (-)	(578.797)	(374.520)	(3.604.546)	(290.929)	(1.549.337)
Vergi Öncesi Kar / Zarar	19.807.606	61.969.001	289.518.600	38.718.232	167.787.230
Vergi Gideri	2.968.524	(3.844.577)	(59.568.228)	1.038.361	13.972.069
Dönem Vergi Gideri	(16.339)	(8.581)			
Ertelenmiş Vergi Gelir/ (Gideri)	2.984.863	(3.835.996)	(59.568.228)	1.038.361	13.972.069
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(5.546.438)	(30.051.417)	(4.655.740)	(37.464.207)	(9.756.753)
DÖNEM KARI/ (ZARARI)	17.229.692	28.073.007	225.294.632	2.292.386	172.002.546
Pay Başına Kazanç	3.581,27	2.084,00	39,11	114,62	0,17

Kaynak: Şirket, Bağımsız Denetim Raporu

Satışlar

2020 yılı 12 aylık finansal dönemde 37.938.739 TL olan hasılatın %39,5'ini tarım %60,5'ini teknoloji, hizmet ve danışmanlık satışları oluşturmaktadır.

2021 yılında bir önceki senenin aynı dönemine göre Grid Teknoloji'nin yaklaşık 180 milyon TL'lik satışları neticesinde Şirket hasılatı %445 artarak 206.690.394 TL'ye yükselmiştir. 2021 yılında hasılatın %98'ini teknoloji, hizmet ve danışmanlık satışları oluşturmaktadır ve bu satışların %62'si yurtdışına yapılan satışlardır.

2022 yılında ise hasılat, tarım ürünleri ve teknoloji ürünleri satışlarının artmasından dolayı 2021 yılına göre %125 artarak 465.763.164 TL'ye ulaşmıştır. 2022 yılında hasılatın %52,5'ini teknoloji, hizmet ve danışmanlık satışları, %47,5'i de tarım ürünleri satışları oluşturmaktadır. 2022 yılındaki teknoloji, hizmet ve danışmanlık satışlarının %91'i yurtdışı satışlarıdır.

Grup'un 2022 ve 2023 yılları 6 aylık finansal dönemlerinde hasılatının çoğunluğunu teknoloji, hizmet ve danışmanlık satışları oluşturmaktadır. Bunun nedeni, Grup'un tarım ürünlerinin satışları yılın ikinci yarısında gerçekleşmektedir. 2022 yılı 6 aylık finansal dönemde 169.772.872 TL tutarında hasılat gerçekleşmiştir. Bu tutarın %94,5'i olan 160.495.134 TL'si teknoloji, hizmet ve danışmanlık satışlarıdır ve bu satışların da %90'ı yurtdışına yapılan satışlardır. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise 182.186.442 TL'lik hasılat gerçekleşmiştir. Bu hasılatın %91'ini teknoloji, hizmet ve danışmanlık satışları oluşturmaktadır ve bu satışların %98'i Grid Teknoloji'nin satışlarından gelmektedir. Grid Teknoloji, 2022 yılının ilk yarısından bu yana Türkmenistan Sağlık Bakanlığı'na hastane yazılım geliştirme projesi satışları gerçekleştirmiştir. Bu projelerden 2022 yılında 150.612.892 TL'lik ve 2023 yılı ilk yarısında 92.865.903 TL'lik satışlar gerçekleştirilmiştir.

Tarım ürünleri satışlarında 2022 yılının ilk yarısında ceviz, elma, armut, şeftali ve nektarin satışı bulunmamaktadır. Bu ürünler yılın ikinci yarısında hasat edilmektedir. Bu 5 üründe 2022 yılı ikinci

yarısında 112.522.968 TL'lik satış gerçekleşmiştir. 2022 yılında tarım tarafında en yüksek satış 96.102.991 TL ile kiraz satışları ve ardından 32.224.466 TL ile domates satışlarıdır. Kiraz satışlarının 2022 yılında yüksek olmasının nedeni ürün fiyatlarının artması ve ilave kiralık alanda kiraz üretimi yapılmasından kaynaklıdır. 2023 yılında ise iklim değişiklikleri kiraz ağaçlarının kurtlanmasına sebebiyet vermiştir ve kiraz satışlarını büyük ölçüde olumsuz etkilemiştir. Balıkesir ili Burhaniye ilçesindeki tarlalarda üretilen domateslerin hastalık nedeniyle satışları 2023 yılı ilk yarısında beklentinin altında gerçekleşmiş olup, 2023 yılı ikinci yarısında standart hasatın gerçekleşmesi beklenmektedir.

Satışların Maliyeti

Grup'un satışlarının maliyetini gösterir tablo aşağıda verilmiştir.

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir.					
Satışların Maliyeti (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Satılan Mamuller Maliyeti	(12.825.663)	(7.432.742)	(65.324.323)	(6.324.972)	(6.986.029)
Satılan Ticari Mallar Maliyeti	(11.643.716)	(155.350.890)	(146.867.482)	(98.157.740)	(79.991.909)
Satılan Hizmet Maliyeti	(8.403.163)	(13.130.106)	(27.185.717)	(18.054.202)	-
Toplam	(32.872.542)	(175.913.738)	(239.377.522)	(122.536.914)	(86.977.938)

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir.					
Brüt Kar / Zarar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Net Satışlar	37.938.739	206.690.394	465.763.164	169.772.872	182.186.442
Satışların maliyeti (-)	32.872.542	175.913.738	239.377.522	122.536.914	86.977.938
Brüt Kar/Zarar	5.066.197	30.776.656	226.385.642	47.235.958	95.208.504
Brüt Kar Marjı (%)	13,35%	14,89%	48,61%	27,82%	52,26%
Satışların Maliyeti /Hasılat	86,65%	85,11%	51,39%	72,18%	47,74%

Kaynak: Şirket, Bağımsız Denetim Raporu

Satışların maliyeti, 2020 yılında 32.872.542 TL iken, 2021 yılında Grid Teknoloji'nin satışları ve bununla birlikte maliyetlerinin artmasından kaynaklı bir önceki yılın aynı dönemine göre %435 artarak 175.913.738 TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021'e göre tarım satışlarının artmasından dolayı maliyetlerin de artması ve bununla birlikte teknoloji, hizmet ve danışmanlık satışlarının artmasından kaynaklı maliyetlerin de artmasından dolayı %36 artarak 239.377.522 TL'ye ulaşmıştır. 2022 yılı ilk yarısında 122.536.914 TL'lik satışların maliyeti bulunmaktadır ve bu maliyetlerin %96'sı teknoloji, hizmet ve danışmanlık maliyetleridir. 2023 yılı ilk yarısında ise satışların maliyeti 2022 yılı ilk yarısıyla kıyaslandığında %29 azalmıştır ve 86.977.938 TL'ye gerilemiştir. Bunun nedeni teknoloji, hizmet ve danışmanlık maliyetlerinin azalmasından kaynaklanmaktadır. Teknoloji, hizmet ve danışmanlık maliyetleri, satın alınan yazılımlardan oluşmaktadır. Tarım kısmında oluşan maliyetler ise ağaçların bakım maliyeti ile hasat ve budama maliyetlerinden oluşmaktadır. Tarım kısmı maliyetleri; ilaçlama, gübre, yakıt, sulama ve bakım-onarım giderinden oluşmaktadır.

Grup'un satışlarının maliyetinin tutarsal bazda dağılımını göster tablo aşağıda yer almaktadır;

Satışların Maliyeti Kırılımı (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Tarım	16.780.086	8.227.890	41.926.912	4.390.293	11.957.718
- Domates	2.841.861	18.298	3.540.850	1.125.335	11.536.806
- Kiraz	10.159.941	6.250.876	13.647.842	3.264.958	420.912
- Ceviz	2.869	826	11.215.423	-	-
- Elma	-	-	2.934.000	-	-
- Armut	-	-	5.052.256	-	-
- Şeftali	2.210.024	322.942	2.568.648	-	-
- Nektarin	1.407.950	3.311	2.967.893	-	-
- Salatalık	155.426	1.609.449	-	-	-
- Erik	-	22.188	-	-	-
- Üzüm	2.015	-	-	-	-
Teknoloji, Hizmet ve Danışmanlık	16.092.456	167.685.848	197.450.610	118.146.621	75.020.220
- Agrotech	13.292.456	21.044.278	26.410.368	16.348.121	-

- Grid Teknoloji	2.800.000	146.641.570	171.040.242	101.798.500	75.020.220
Toplam	32.872.542	175.913.738	239.377.522	122.536.914	86.977.938

Satışların maliyetinin hasıllata oranını ve brüt karı içeren tablo aşağıda verilmiştir;

Satışların Maliyeti (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	37.938.739	206.690.394	465.763.164	169.772.872	182.186.442
Satışların Maliyeti	32.872.542	175.913.738	239.377.522	122.536.914	86.977.938
Brüt Kar	5.066.197	30.776.656	226.385.642	47.235.958	95.208.504
Brüt Kar Marjı (%)	13,35%	14,89%	48,61%	27,82%	52,26%
Satışların Maliyeti /Hasılat	86,65%	85,11%	51,39%	72,18%	47,74%

Hasılat ve satışların maliyetinin Grup ve Bağlı Ortaklıkları bazında kırılımı aşağıda verilmiştir;

Şirket Bazında Varlıklar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Agrotech					
Hasılat	12.508.083	21.687.588	246.320.395	16.417.255	14.618.384
Satışların Maliyeti	(12.348.011)	(21.044.278)	(229.303.474)	(14.934.400)	(7.406.372)
Brüt Kar	160.072	643.310	17.016.921	1.482.855	7.212.012
Grid Teknoloji					
Hasılat	10.091.094	180.503.900	220.189.108	143.756.588	163.271.570
Satışların Maliyeti	(2.800.000)	(146.641.570)	(171.040.242)	(101.798.500)	(75.020.220)
Brüt Kar	7.291.094	33.862.330	49.148.866	41.958.088	88.251.350
Ted Investment					
Hasılat	224.104	-	2.557.541	321.291	-
Satışların Maliyeti	(944.446)	-	(135.028)	(130.704)	4.324
Brüt Kar	(720.342)	-	2.422.513	190.587	4.324
Tartech					
Hasılat	-	-	223.361.425	-	8.296.488
Satışların Maliyeti	-	-	(65.564.083)	-	(4.555.670)
Brüt Kar	-	-	157.797.342	-	3.740.818
Farmcity					
Hasılat	9.670.769	3.770.267	-	13.484	-
Satışların Maliyeti	(11.015.907)	(3.149.199)	-	(1.283.017)	-
Brüt Kar	(1.345.138)	621.068	-	(1.269.533)	-
Salihli Kiraz					
Hasılat	4.916.441	1.840.562	-	5.440.088	-
Satışların Maliyeti	(4.145.062)	(5.550.529)	-	(3.264.958)	-
Brüt Kar	771.379	(3.709.967)	-	2.175.130	-
Tomattsos					
Hasılat	1.750.993	864.768	-	7.595.630	-
Satışların Maliyeti	(2.841.861)	(1.504.853)	-	(4.896.799)	-
Brüt Kar	(1.090.868)	(640.085)	-	2.698.831	-
Konsolidasyon düzeltmesi					
Hasılat	(1.222.745)	(1.976.691)	(226.665.305)	(3.771.464)	(4.000.000)
Satışların Maliyeti	1.222.745	1.976.691	226.665.305	3.771.464	-
Brüt Kar	-	-	-	-	(4.000.000)
Toplam					
Hasılat	37.938.739	206.690.394	465.763.164	169.772.872	182.186.442
Satışların Maliyeti	(32.872.542)	(175.913.738)	(239.377.522)	(122.536.914)	(86.977.938)
Brüt Kar	5.066.197	30.776.656	226.385.642	47.235.958	95.208.504

Faaliyet Giderleri

Grup'un Genel Yönetim ve Pazarlama giderlerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir;

Genel Yönetim Giderleri

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir				
Genel Yönetim Giderleri (-)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Personel giderleri	3.403.101	3.120.010	3.806.416	974.662	5.567.970
Danışmanlık, müşavirlik giderleri	186.815	302.680	596.449	81.487	1.146.060
Kira gideri	2.878.420	953.902	1.549.762	1.517.094	1.035.712
Mutfak, yemek, temizlik giderleri	613.664	962.968	2.376.155	734.769	928.418
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 10)	370.152	191.463	1.418.909	197.256	658.022
İzin karşılığı gideri (Not 16)	5.834	41.513	76.619	198.607	217.204
Kıdem tazminatı gideri (Not 16)	33.329	146.882	409.243	182.779	203.818
Akaryakıt, araç giderleri	109.212	288.750	80.677	31.129	154.244
Temsil ağırlama giderleri	9.452	3.222	16.380	4.404	78.255
Haberleşme, iletişim giderleri	114.013	86.707	118.733	25.186	72.201
Elektrik, su, ısınma giderleri	809.836	327.791	170.217	59.016	68.104
Bakım ve onarım giderleri	85.196	26.528	87.561	3.080	67.050
Üyelik, aidat gideri	215.685	29.005	432.245	14.527	60.850

Mahkeme ve noter giderleri	503.010	526.025	358.112	296.729	37.841
Konaklama, seyahat giderleri	60.342	103.132	125.698	20.944	34.812
Kırtasiye giderleri	27.931	15.182	21.554	15.786	34.240
Vergi, resim ve harç giderleri	550.600	35.822	61.747	53.381	15.048
Lisans giderleri	-	43.465	9.647.266	--	4.200
Nakliye, kargo, navlun giderleri	98.961	25.577	6.465	5.598	1.970
Sigorta giderleri	32.175	21.816	55.504	7.729	902
Diğer	308.456	361.720	1.403.233	116.810	586.488
Toplam	10.416.184	7.614.160	22.818.945	4.540.973	10.973.411

Genel yönetim giderleri, 2020 yılında 10.416.184 TL iken, 2021 yılında kira giderlerinin ve buna bağlı olarak elektrik, su, ısınma giderlerinin de azalmasıyla birlikte %27 azalarak 6.681.093 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında ise 2021 yılına göre kira giderleri, mutfak, yemek ve temizlik giderleri ve bununla birlikte 2022 yılındaki sistem entegrasyonu için tedarikçiden satın alınan loglama yazılımı tutarı olan 9.647.266 TL'lik lisans giderlerinin etkisiyle %200 artarak 22.818.945 TL seviyesine yükselmiştir. 2022 yılı ilk yarısında 4.540.973 TL'lik genel yönetim gideri bulunmaktadır. 2023 yılı ilk yarısında ise 1.146.060 TL'lik danışmanlık ve müşavirlik gideri, personel giderlerinin artışıyla birlikte 2022 ilk yarısına göre genel yönetim giderleri %142 artış göstererek 10.973.411 TL seviyesine ulaşmıştır.

Genel yönetim giderlerinin son 3 yıl ve 2022 ile 2023 yılları 6 aylık finansal dönemlerinde şirketler bazında kırılımı aşağıdaki gibidir;

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir					
Genel Yönetim Giderleri (-)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Agrotech	(1.949.527)	(2.879.708)	(16.323.527)	(817.430)	(6.400.243)
Grid Teknoloji	(560.430)	(958.649)	(1.361.898)	(680.949)	(930.000)
Ted Investment	(3.816)	(7.706)	(2.531.535)	(164.091)	(87.276)
Tartech	(8.018)	(9.341)	(2.601.985)	(158.443)	(3.555.890)
Farmcity	(6.664.135)	(3.313.437)	-	(2.176.130)	-
Salihli Kiraz	(969.246)	(171.603)	-	(375.709)	-
Tomattsos	(261.012)	(273.716)	-	(168.221)	-
Toplam	(10.416.184)	(7.614.160)	(22.818.945)	(4.540.973)	(10.973.409)

İhraççı personelinin finansal dönemler itibarıyla şirketler bazında gösterir tablo aşağıdadır;

Şirketler	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.	14	13	22	15
Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.	-	-	50	44
Salihli Kiraz Ceviz Üretim A.Ş.	8	8	-	-
Tomattsos Tarım Yatırım ve Teknoloji A.Ş.	21	26	-	-
Farmcity Tarım Üretim Teknolojileri A.Ş.	31	11	-	-
Tarım Yatırım Teknoloji A.Ş.	9	9	-	-
Toplam	83	67	72	59

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir					
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Nakliye ve kargo giderleri	34.333	1.200	-	-	43.439
Temsil ağırlama giderleri	-	852	1.485	1.485	-
Komisyon giderleri	8.076	2.842	-	-	-
Akaryakıt ve araç giderleri	1.867	487	-	-	-
Bakım ve onarım giderleri	3.205	-	-	-	-
Temsil ve ağırlama giderleri	2.500.000	-	-	-	-
Diğer	40.602	-	678	678	-
Toplam	2.588.083	5.381	2.163	2.163	43.439

Kaynak: Şirket, Bağımsız Denetim Raporu

Grup'un 2020 yılında 2.588.083 TL'lik pazarlama gideri bulunmaktadır. Bunun 2.500.000 TL'si Grid Teknoloji kaynaklı temsil ve ağırlama gideridir. 2020 yılındaki temsil ve ağırlama gideri, Grid Teknoloji'nin müşterileri için hazırlamış olduğu programdan kaynaklı giderdir.

Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Grup'un 2020, 2021 ve 2022 yıllarında 1.537.718 TL ve 2022 ile 2023 yılları ilk yarılarında 768.859 TL'lik araştırma ve geliştirme gideri bulunmaktadır. Bu tutarın hepsi Grid Teknoloji kaynaklıdır. Grid Teknoloji'nin Cotam Enterprises Limited Şirketi'nden e sağlık sistemi yazılımı ve tapu sistemi yazılımı satın almıştır. Fatura bedeli 30.754.357,63 TL'dir. Bu tutarın %5'i araştırma ve geliştirme giderleri olarak kayıt altına alınmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir				
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Konusu kalmayan dava karşılığı giderleri	-	-	1.698	-	17.092.304
Ticari alacak ve borçtan kaynaklanan kur farkı	740.412	2.534.225	9.178.230	771.755	10.947.443
Reeskont gelirleri	648.176	5.247.772	4.548.352	1.171.873	1.376.446
Beklenen kredi zarar karşılığı iptali	-	-	696.565	633.253	791.927
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı	-	29.326	1.105.082	23.349	-
Mutabakat gelirleri	20.132.638	13.277.394	-	-	-
Diğer	257.240	1.582.426	1.079.710	99.686	1.131.922
Toplam	21.778.466	22.671.143	16.609.637	2.699.916	31.340.042

2020 yılında 21.778.466 TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 2021 yılında mutabakat gelirleri azalmasına rağmen reeskont gelirlerinin artmasından dolayı %4 artarak 22.671.143 TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında 20,1 milyon TL'lik ve 2021 yılında 13,3 milyon TL'lik mutabakat geliri bulunmaktadır. 2022 yılında ise esas faaliyetlerden diğer gelirleri ticari alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri ile reeskont gelirleri oluşturmaktadır. 2022 yılı ilk yarısında 2.699.916 TL esas faaliyetlerden diğer gelirler bulunmaktayken, 2023 yılı ilk yarısında konusu kalmayan dava karşılığı giderleri, ticari alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı ağırlıklı olarak toplamda 31.340.042 TL'dir. 2023 yılı ilk yarısında diğer kaleminin 418.870 TL'si iş güvenliği, 500.000 TL'si maaş promosyonu ve 211.857 TL'si devlet teşvikinden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir				
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Karşılık giderleri	9.094.172	1.403.349	3.424.384	707.310	15.222.087
Dava karşılık giderleri	-	19.165.102	12.038.308	1.013.457	12.878.722
Reeskont giderleri	96.320	1.584.795	3.400.096	2.631.512	3.838.718
Ticari alacak ve borçtan kaynaklanan kur farkı	968.085	2.007.662	1.494.914	1.546.720	312.068
Kıdem tazminatı yükümlülüğü faiz gideri	717	3.913	27.763	20.682	74.159
Beklenen kredi zarar karşılığı	80.167	861.288	578.306	-	-
Diğer	120.070	415.894	1.180.671	65.960	1.049.908
Toplam	10.359.531	25.442.003	22.144.442	5.985.641	33.375.662

2020 yılında 10.359.531 TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler, 2021 yılında 19.165.102 TL'lik dava karşılık giderlerinin etkisiyle %145 artarak 25.442.003 TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %13 azalarak 22.144.442 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılı ilk yarısında 5.985.641 TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler, 2023 yılı ilk yarısında karşılık giderleri, dava karşılık giderlerinin yükselmesinden dolayı 33.375.662 TL'ye yükselmiştir.

2023 yılı ilk yarısında diğer kaleminin 573.302 TL'si araç gider kısıtlaması, 448.449 TL'si kanunen kabul edilmeyen gider tutarıdır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderlerin konsolidasyona tabi şirketler bazında kırılımı aşağıda verilmiştir;

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler (TL)		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Agrotech	Gelirler	1.465.417	4.429.073	6.472.105	1.684.104	1.321.867
	Giderler	(889.013)	(3.517.666)	(4.992.645)	(1.959.885)	(17.429.778)
Grid Teknoloji	Gelirler	26.951	-	-	-	10.791.341
	Giderler	-	-	-	-	-
Ted Investment	Gelirler	-	467.084	2.887.825	201.230	25.730
	Giderler	(4.598.564)	(1.794.579)	(296.061)	(354.393)	(14.227.422)
Tartech	Gelirler	-	940	7.249.707	398.609	19.201.104
	Giderler	-	(401.482)	(16.855.736)	(748)	(1.718.462)
Farmcity	Gelirler	20.241.685	17.136.001	-	210.122	-
	Giderler	(4.311.856)	(19.161.023)	-	(3.512.645)	-
Salihli Kiraz	Gelirler	29.329	209.397	-	104.227	-
	Giderler	(8.075)	(525.549)	-	(70.150)	-
Tomattsos	Gelirler	15.084	428.648	-	101.624	-
	Giderler	(552.023)	(41.704)	-	(87.820)	-

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, yatırım amaçlı gayrimenkuller yeniden değer artışlarından, kira gelirinden ve sabit kıymet satış karlarından oluşmaktadır.

2020 yılında yatırım faaliyetlerden gelirler, 18.379.245 TL sabit kıymet satış karı ve 17.500 TL kira geliri olmak üzere toplam 18.396.745 TL'dir. 2021 yılında ise 42.227.494 TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi ile birlikte yatırım faaliyetlerden gelirler %135 artarak 43.163.976 TL'ye yükselmiştir. 2022 yılında ise yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi etkisiyle %123 artarak 96.272.747 TL'ye ulaşmıştır. 2022 yılı ilk yarısında sadece 229.080 TL'lik kira geliri bulunmaktayken, 30.06.2023 tarihinde yapılan değerleme akabinde yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi 87.875.442 TL seviyesindedir ve bu tutar yatırım faaliyetlerinden gelirleri oluşturmaktadır.

Grup konsolide finansal tablolarında yer alan ana şirket ve bağlı ortaklıklara ait maddi varlıkları içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değeri üzerinden göstermiş olup değerleme raporları SPK Lisanslı Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yazılmıştır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemelerinden yıllar itibarıyla kaynaklanan artışlar gelir tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" kırılımında gösterilmiştir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Finansman gelirleri, faiz ve kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır. Finansal dönemler itibarıyla finansman gelir dağılımı aşağıda verilmiştir;

Finansman Gelirleri (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Faiz Gelirleri	46.511	203.216	56.729	8.439	73.948
Kur Farkı Gelirleri	-	127.792	301.659	133.404	-
Toplam	46.511	331.008	358.388	141.843	73.948

Finansman giderleri, faiz giderleri, banka komisyon giderleri, teminat mektubu giderleri ve kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Finansal dönemler itibarıyla finansman giderleri dağılımı aşağıda verilmiştir;

Finansman Giderleri (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Faiz giderleri	(550.806)	(288.161)	(3.397.013)	(172.819)	(1.357.169)
Banka komisyon giderleri	(19.961)	(30.193)	(39.059)	(50.549)	(191.291)
Teminat mektubu giderleri	(8.030)	(8.702)	(12.588)	(5.441)	(877)
Kur farkı giderleri	-	(47.464)	(155.886)	(62.120)	-
Toplam	(578.797)	(374.520)	(3.604.546)	(290.929)	(1.549.337)

Vergi Geliri / (Gideri)

2020 yılında 2.968.524 TL olan vergi geliri bulunmaktayken, 2021 yılında 3.844.577 TL vergi gideri bulunmaktadır. 2022 yılında ise 59.568.228 vergi gideri mevcuttur. 2022 yılı ilk yarısında 1.038.361 TL vergi geliri mevcutken, 2023 yılı ilk yarısında vergi geliri 13.972.069 TL'ye yükselmiştir. Hesap dönemlerine ait vergi giderleri detayı aşağıda verilmiştir;

Vergi Geliri / (Gideri) (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Gideri	(16.339)	(8.581)	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	2.984.863	(3.835.996)	(59.568.228)	1.038.361	13.972.069
Toplam	2.968.524	(3.844.577)	(59.568.228)	1.038.361	13.972.069

Dönem Karı / Zararı'nın Grup ve Bağlı Ortaklıklar bazında kırılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Net Dönem Karı (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Agrotech	(256.769)	(903.079)	5.000.575	244.972	(14.791.019)
Grid Teknoloji	2.719.897	31.365.963	46.249.250	40.508.280	97.343.832
Ted Investment	(4.413.206)	(1.032.821)	1.696.765	(150.356)	(15.170.490)
Tartech	(8.018)	(310.029)	177.003.782	376.733	114.376.976
Farmcity	8.781.185	32.448.821	-	(5.735.944)	-
Salihli Kiraz	17.496.908	(2.696.159)	-	2.048.637	-
Tomattos	(1.543.867)	(748.272)	-	2.464.271	-
Konsolidasyon düzeltmesi	(5.546.438)	(30.051.417)	(4.655.740)	(37.464.207)	(9.756.753)
Toplam	17.229.692	28.073.007	225.294.632	2.292.386	172.002.546

Karlılık Oran Analizleri

Karlılık oranlarını içeren tablo aşağıda paylaşılmıştır.

Kar Marjları (%)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	Ortalama	30.06.2022	30.06.2023	2022-06/ 2023-06 Ortalama
Brüt Kar Marjı	13%	15%	49%	26%	28%	52%	40%
Faaliyet Kar Marjı	5%	9%	42%	19%	23%	45%	34%
FAVÖK Marjı	AD	13%	45%	29%*	27%	47%	37%
Net Kar Marjı	45%	14%	48%	36%	1%	94%	48%

Kaynak: Alnus Yatırım, Bağımsız Denetim Raporu

* 2020 yılı FAVÖK marjı negatif çıktığından dolayı AD olarak tanımlanmıştır ve diğer marjlarda son 3 yıl ortalaması alınırken, FAVÖK marjında son 2 yıl ortalaması alınmıştır.

Grup'un brüt kar marjı 2020'de %13 iken 2021'de %15'e yükselmiş, 2022 yılında ise tarım satışlarının yüksek oranda artması ve tarım satışlarının kar marjlarının yüksek olmasıyla brüt kar marjı %49'a yükselmiştir. 2022 yılı ilk yarısında brüt kar marjı %28 iken, teknoloji satışlarının maliyetinin azalmasından dolayı brüt kar marjı 2023 yılı ilk yarısında %52'ye yükselmiştir.

Faaliyet kar marjı ise 2020 yılında %5 iken, 2021 yılında %9'a yükselmiş ve 2022 yılında brüt karın artması ve giderlerin aynı ölçekte artmamasından dolayı %42'ye yükselmiştir. 2022 yılı ilk yarısında faaliyet kar marjı %23 iken satışların maliyetlerinin azalmasından kaynaklı brüt karın artması ve faaliyet giderlerinin aynı ölçekte artmamasından dolayı marj %45'e yükselmiştir.

FAVÖK, 2020 yılında negatif değer olduğu için marj anlamsız değişken olarak tanımlanmıştır. 2021 yılında FAVÖK marjı %14'tür. 2022 yılında ise FAVÖK, satışların ve brüt karın artmasıyla 2021 yılına göre %672 artarak 208.168.004 TL'ye yükselmiştir ve FAVÖK marjı da %45'e yükselmiştir. 2022 yılı ilk yarısında %27 olan FAVÖK marjı, 2023 yılı ilk yarısında %47'ye yükselmiştir.

Net kar marjı 2020 yılında %45 iken, 2021 yılında %14'e gerilemiştir. 2022 yılında ise net kar marjı yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışlarının etkisi ile %48'e yükselmiştir. 2022 yılı ilk yarısında net kar marjı %1'dir. 2023 yılı ilk yarısında ise yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları ve enflasyonun etkisiyle marj %94'e ulaşmıştır.

Rasyolar	2020	2021	2022	2023-06	3 Yıl Ortalama
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,32	0,46	2,41	3,69	1,06
Likidite Oranı ((Dönen Varlıklar - Stoklar) / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,26	0,37	2,29	3,48	0,97
Nakit Oran (Nakit ve Nakit Benzerleri / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,06	0,01	2,41	0,01	0,83
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Toplam Aktifler	19%	11%	9%	4%	13%
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Toplam Aktifler	12%	13%	19%	16%	14%
Özkaynaklar/Toplam Aktifler	69%	76%	72%	80%	72%
Toplam Yükümlülükler /Özkaynaklar	145%	132%	138%	125%	138%

Kaynak: Alnus Yatırım, Bağımsız Denetim Raporu

Genel olarak, bilançonun cari oranının 2, likidite oranının ise 1 olması şirketlerin kısa vadeli yükümlülükleri karşılayabilecek güçlü likiditeye sahip olduğu anlamına gelmektedir. Grup'un son 3 yıl ortalama cari oranı 1,06 ve ortalama likidite oranı 0,97 seviyesindedir.

Net Finansal Borç veya Net Nakit Pozisyonu

2020 yılında 54.694.478 TL'lik finansal borç bulunurken, 2021 yılında ise finansal borçların azalmasına rağmen, nakit ve nakit benzerlerinin de yaklaşık 7 milyon TL azalmasından dolayı net borç 2020 yılına göre %1 artarak 55.215.866 TL'ye yükselmiştir. 2022 yılında ise Hümeysra Keskin'in bağlı ortaklık satın almasından kaynaklanan diğer borç artışından dolayı %136 artmıştır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise Grup'un 61.147.560 TL net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Net Nakit Pozisyonu 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
Toplam Finansal Borçlar (-)	(62.878.895)	(56.481.321)	(131.696.561)	(62.715.880)
(Net Borç) veya Net Nakit	(54.694.478)	(55.215.866)	(130.474.050)	(61.147.560)

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Toplam Finansal Borç Hesaplaması: Kısa Vadeli Borçlanmalar + Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım, Kısa Vadeli Diğer Borçlar + Uzun Vadeli Borçlanmalar.

İşletme Sermayesi İhtiyacı

Grup'un 2020, 2021, 2022 yılları finansal dönemi finansal tablolarına göre hesaplanan ticari işletme sermayesi ihtiyacı ve nakit dönüşüm süreleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İşletme Sermayesi Tablosu	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Ticari Alacaklar	8.608.963	11.282.874	301.127.781
Stoklar	7.601.798	10.558.667	28.610.892
Ticari Borçlar	59.653.050	31.710.806	49.028.938
NET İŞLETME SERMAYESİ	(43.442.289)	(9.869.265)	280.709.735
Değişim		33.573.024	290.579.000
Ortalama Tahsilat Süresi/Gün	83	20	236
Ortalama Stokta Kalma Süresi/Gün	84	22	44
Ortalama Borç Ödeme Süresi/Gün	662	66	75
Nakit Dönüşüm Süresi/Gün	-495	-24	205

Nakit ve Nakit Benzerleri

Grup'un 2021 yılı 12 aylık finansal dönemde toplam varlıklarının %0,12'sini oluşturan nakit ve nakit benzerleri bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, %84,5 gerileyerek 1.265.455 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında ise nakit ve nakit benzerleri 1.222.511 TL seviyesindedir. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise 2022 yılına göre %28 artarak 1.568.320 TL seviyesine ulaşmıştır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 2021 yılı 12 aylık finansal dönemde ticari alacakları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, cari hesaplar kaleminin yaklaşık 7,4 milyon TL artmasından dolayı %31 artarak 11.282.874 TL seviyesine yükselmiştir. 2022 yılı 12 aylık finansal dönemde 302 milyon TL'lik cari hesaplar kaleminden dolayı ticari alacaklar net 301,1 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise cari hesaplar kalemi 63,4 milyon TL'ye gerilediğinden dolayı ticari alacaklar net 63,5 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu azalışın nedeni ürün hasatlarının yılın ikinci yarısında oluşmasından kaynaklanmaktadır. Ticari alacaklar, satılan ürünler için müşteriden olan alacaklardan oluşmaktadır. 2022 yılsonundaki cari hesapların yüksek olmasının nedeni, Tarteç'in yılsonunda yapmış olduğu ürün satışlarından ve Grid Teknoloji'nin Türkmenistan Hükümeti'ne vermiş olduğu teknoloji hizmetinden kaynaklanan yaklaşık 51 milyon TL'lik ticari alaktan kaynaklanmaktadır.

Şüpheli ticari alacakların, 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde 3.054.781 TL'si Agrotech kaynaklı, 7.644.138 TL'si Tarteç kaynaklıdır. Bu bakiyeler Grup'un müşterilerinden olan alacaklarından ve bununla birlikte portföydeki senetler ile vadeli alınan çeklerden oluşmaktadır.

Grup'un kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir;

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir.			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Cari Hesaplar	4.911.687	12.365.816	302.434.877	63.424.027
Vadeli Çekler ve Alacak Senetleri	3.934.462	-	630.945	232.408
Şüpheli Ticari Alacaklar	5.306.492	5.300.515	7.541.996	10.698.919
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Brüt)	14.152.641	17.666.331	310.607.818	74.355.354
Beklenen Kredi Zararı Karşılığı (-)	(155.197)	(1.016.485)	(898.226)	(106.299)
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(81.989)	(66.457)	(1.039.815)	(11.740)
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(5.306.492)	(5.300.515)	(7.541.996)	(10.698.919)
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Net)	8.608.963	11.282.874	301.127.781	63.538.396

Diğer Alacaklar

Grup'un 2020 yılı 12 aylık finansal dönemde kısa vadeli diğer alacakları 4.810.101 TL iken, 2021 yılı 12 aylık finansal dönemde ilişkili taraflardan ve ortaklardan diğer alacaklar ile diğer çeşitli alacakların artışından dolayı %243 artarak 16,5 milyon TL seviyesine yükselmiştir. 2022 yılı 12 aylık finansal dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre kısa vadeli diğer alacaklar diğer çeşitli alacakların etkisiyle %30 artarak 19.966.063 TL seviyesine ulaşmıştır. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise kısa vadeli diğer alacaklar 96,7 milyon TL'ye ulaşmıştır. Bu tutarın en büyük kısmı 90,8 milyon TL'lik Bilal Keskin'in hisse devir bedelinden kalan alacak bakiyesidir. Şüpheli diğer alacakların, 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde 22.500 TL'si Agrotech, 17.723.093 TL'si Ted Investment, ve 739.859 TL'si Tarteç kaynaklı oluşmaktadır. Bu bakiyeler müşterilerinden olan alacaklardır.

Stoklar

Grup'un 2021 yılı 12 aylık finansal dönemde stokları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ilk madde malzeme, yarı mamuller ve diğer stoklar etkisiyle %39 artarak 10.558.667 TL seviyesine yükselmiştir. 2022 yılı 12 aylık finansal dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre stoklar, ticari mallardaki artışın etkisiyle %171 artarak 28.610.892 TL seviyesine ulaşmıştır. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise stoklar %8,6 artarak 31,1 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Ayrıca Grup'un stokları üzerinde herhangi bir teminat veya rehin bulunmamaktadır.

Stokların kırılımını gösterir tablo aşağıdadır;

Stok Kırılımı (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
İlk Madde ve Malzeme	512.627	1.232.183	1.583.420	573.149
Yarı Mamuller	-	1.351.433	1.030.688	2.182.032
Mamuller	-	-	295.563	-
Ticari Mallar	-	45.609	22.435.185	25.717.216
Diğer Stoklar*	7.089.171	7.929.442	3.266.036	2.601.202
Toplam	7.601.798	10.558.667	28.610.892	31.073.599

* Diğer stoklar, cocopeat, gübre, satış amacıyla aldığı ve faaliyetlerinde kullanmadığı Oracle veri tabanı ile uyumlu lisanslar ve ilaçlardan oluşmaktadır.

İlk madde ve malzeme detayı aşağıda verilmiştir;

İlk Madde ve Malzeme (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Tarım ilaçları	26.139	63.143	253.457	265.349
Arılar	-	7.604	23.653	151.871
Gübre	219.704	427.189	568.221	57.445
Prina	-	284.950	354.529	53.299
Cocopeat	176.413	254.000	127.000	-
Diğer	90.371	195.297	256.560	45.185
Toplam	512.627	1.232.183	1.583.420	573.149

Yarı mamuller detayı aşağıda verilmiştir;

Yarı Mamuller (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kiraz	-	-	414.590	883.292
Ceviz	-	-	201.436	428.493
Domates	-	1.351.433	129.417	275.726
Elma	-	-	96.482	205.557
Armut	-	-	91.468	194.874
Şeftali	-	-	41.356	88.108
Nektarın	-	-	36.766	78.332
Erik	-	-	13.315	19.202
Pamuk	-	-	5.858	8.448
Toplam	-	-	1.030.688	2.182.032

Mamuller detayı aşağıdaki gibidir;

Mamuller (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Domates salkım	-	-	295.563	-
Toplam	-	-	295.563	-

Ticari mallar detayı aşağıdaki gibidir;

Ticari Mallar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Ceviz	-	-	4.875.176	14.825.603
Domates	-	45.609	3.543.858	4.056.658
Armut	-	-	2.152.753	2.468.319
Elma	-	-	1.980.510	2.270.828
Nektarın	-	-	919.751	1.054.575
Şeftali	-	-	908.115	1.041.233
Kiraz	-	-	8.055.022	-
Toplam	-	45.609	22.435.185	25.717.216

Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un 2021 yılı 12 aylık finansal dönemde peşin ödenmiş giderler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilen sipariş avanslarının 3,7 milyon TL artması nedeniyle %88,5 artarak 6,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 2022 yılı 12 aylık finansal dönemde ise bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında 34,8 milyon TL'lik gelecek aylara ait giderlerin etkisiyle %419 artarak 35.772.166 TL seviyesine yükselmiştir. 2023

yılı 6 aylık finansal dönemde ise peşin ödenmiş giderler, 99,3 milyon TL'si gelecek aylara ait giderler ve 248,2 milyon TL'si stoklar için verilen sipariş avanslar olmak üzere toplam 347,5 milyon TL'dir. Stoklar için verilen avanslar, Tamsos Gıda Ticaret A.Ş.'ye salça ve ketçap üretimi için sözleşme gereği verilen avanslardan oluşmaktadır. Gelecek aylara ait giderler ise Grid Teknoloji'nin 2024 yılı için yaptırmış olduğu lisans ve teknoloji giderlerinden oluşmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

Grup'un 2020 yılı 12 aylık finansal dönemde diğer dönen varlıkları 9,5 milyon TL iken, 2021 yılı 12 aylık finansal dönemde 2020 yılına göre devreden KDV'nin azalmasının etkisiyle %27 azalarak 6,9 milyon TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında ise diğer dönen varlıklar 6,7 milyon TL'ye ve 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise 6,1 milyon TL'ye gerilemiştir.

Diğer dönen varlıkların detayı aşağıda verilmiştir;

Diğer Dönen Varlıklar (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiştir.			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Devreden KDV	9.257.578	6.612.545	6.250.177	5.549.092
KDV Alacakları	262.504	261.841	282.673	282.673
Verilen İş Avansları	533	46.394	176.489	235.340
Diğer	333	27.170	24.674	24.674
Toplam	9.520.948	6.947.950	6.734.013	6.091.779

Satış Amaçlı Sınıflandırılan Finansal Varlıklar

2022 yılı 12 aylık finansal dönemde 160.234.118 TL'lik satış amaçlı sınıflandırılan finansal varlık mevcuttur. Glovetürk Kişisel Koruyucu Ürünler A.Ş.'nin 150.000.000 adet ve 150.000.000 TL tutarındaki hissesine sahip olan Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş., hisselerini bütün aktif, pasif, hukuki ve mali yükümlülükleri ile birlikte 30 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Bilal Keskin'e devretmiştir. Buna ek olarak Türkiye Eczacılar Deposu A.Ş.'nin 10.250.000 adet ve 10.234.118 TL tutarındaki hissesine sahip olan Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş., hisselerini bütün aktif, pasif, hukuki ve mali yükümlülükleri ile birlikte 30 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Bilal Keskin'e devretmiştir.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Kullanım hakkı varlıkları Uşak ili Eşme ilçesi Elvanlar mahallesinde yer alan Eşme/Uşak Orman İşletme Şefliği'nce verilmiş olan Taahhüt Senedi çerçevesinde 49 yıllığına 24 Haziran 2013 tarihinde kiralanan 688.283,66 m²'lik ormanlık alanın değerlendirilmesidir. 2020 yılındaki değer 113.850.896 TL iken, 2021 yılında 66 milyon TL'lik yeniden değerlendirme artışı ile 179.866.932 TL, 2022 yılında 145,7 milyon TL'lik yeniden değerlendirme artışı ile 325.550.000 TL ve 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise 185.969.000 TL'lik yeniden değerlendirme artışı neticesinde 511.519.000 TL'ye ulaşmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

2021 yılı 12 aylık finansal dönemde Maddi Duran Varlıklar, 428.479.658 TL iken, 2021 yılında arsaların ve taşıyıcı bitkilerinin yeniden değerlendirme artışının etkisiyle %55 artarak 654.033.266 TL'ye yükselmiştir. 2022 yılı 12 aylık finansal dönemde ise arsaların, taşıyıcı bitkilerin ve makine, tesis ve cihazların yeniden değerlendirme artışının etkisiyle %111 artarak 1.379.412.088 TL seviyesine ulaşmıştır. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise yine arsaların, taşıyıcı bitkilerin ve makine, tesis ve cihazların yeniden değerlendirme artışının etkisiyle %62 artarak 2.231.392.511 TL seviyesine ulaşmıştır. Grup, tarlalar, sera ve meyve bahçelerini SPK tarafından yetkilendirilmiş Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli olmak üzere ekspertiz raporları düzenleterek rayiç değerleri ile kayıtlara almıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 2020 yılında 71.387.174 TL iken, 2021 yılında yaklaşık 42,2 milyon TL'lik yeniden değerlendirme artışının etkisiyle %58 artarak 112.883.941 TL'ye yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre 93,2 milyon TL'lik yeniden değerlendirme artışı etkisiyle %82 artarak 205.335.902 TL'ye

ulaşmıştır. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise yaklaşık 88 milyon TL'lik yeniden değerlendirme artışıyla birlikte 292.844.000 TL seviyesine gelmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulü Antalya ili Serik ilçesi Çandır mahallesindeki seradır.

Tartech, Çandır Mahallesi Serik İlçesi Antalya'da yer alan yaklaşık 140.000 m² arsa ve üzerinde kurulu 8 adet teknolojik serayı Güney Garden Tarım Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla 5 yıllığına kiralamıştır. Yeniden 5 yıllık kiralama opsiyonu bulunmaktadır.

Toplam Varlıklar

Şirket bazında toplam varlıklar kırılımı aşağıda verilmiştir;

Şirket Bazında Varlıklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Dönen Varlık	12.651.468	17.765.154	50.779.122	39.769.327	37.170.645
Duran Varlık	2.044.369	3.984.575	1.105.950.194	4.059.786	1.110.039.258
Toplam Varlıklar	14.695.837	21.749.729	1.156.729.316	43.829.113	1.147.209.903
Dönen Varlık	4.497.701	14.281.095	85.920.563	85.629.484	160.180.754
Duran Varlık	29.216.640	27.678.922	26.141.204	26.910.063	25.372.345
Toplam Varlıklar	33.714.341	41.960.017	112.061.767	112.539.547	185.553.099
Dönen Varlık	3.262.086	9.845.689	167.576.985	14.286.103	311.698.672
Duran Varlık	1.254.358	1.670.446	275.462.291	1.862.822	114.242.309
Toplam Varlıklar	4.516.444	11.516.135	443.039.276	16.148.925	425.940.981
Dönen Varlık	4.684.490	4.284.784	320.494.771	4.683.467	316.535.615
Duran Varlık	574.535.312	915.965.332	1.926.242.429	924.692.015	3.042.468.780
Toplam Varlıklar	579.219.802	920.250.116	2.246.737.200	929.375.482	3.359.004.395
Dönen Varlık	20.230.178	21.257.641	-	26.919.073	-
Duran Varlık	50.775.269	55.309.048	-	54.005.438	-
Toplam Varlıklar	71.005.447	76.566.689	-	80.924.511	-
Dönen Varlık	18.330.673	16.611.312	-	21.458.930	-
Duran Varlık	15.503.400	15.878.058	-	16.105.887	-
Toplam Varlıklar	33.834.073	32.489.370	-	37.564.817	-
Dönen Varlık	2.179.139	6.918.151	-	6.742.539	-
Duran Varlık	17.203.787	16.538.107	-	16.178.989	-
Toplam Varlıklar	19.382.926	23.456.258	-	22.921.528	-
Dönen Varlık	(23.438.507)	(37.517.136)	(231.337.379)	(4.089.487)	(279.138.310)
Duran Varlık	(48.600.015)	(48.600.000)	(1.218.135.492)	(48.600.000)	(1.218.135.492)
Toplam Varlıklar	(72.038.522)	(86.117.136)	(1.449.472.871)	(52.689.487)	(1.497.273.802)
Dönen Varlık	42.397.228	53.446.690	393.434.062	195.399.436	546.447.376
Duran Varlık	641.933.120	988.424.488	2.115.660.626	995.215.000	3.073.987.200
Toplam Varlıklar	684.330.348	1.041.871.178	2.509.094.688	1.190.614.436	3.620.434.576

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

İhraççı'nın son 3 yıllık finansal durum tablolarında kısa vadeli borçlanmalarının toplam kaynaklara oranı ortalama %1,58 seviyesindedir. (31.12.2022: %0,76 31.12.2021: %1,58, 31.12.2020: %2,39) 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise %0,7'dir.

2020 yılında kısa vadeli borçlanmalar 16.367.655 TL iken, 2021 yılında Grup'un kısa vadeli borçlanmaları %0,8 artarak 16.502.959 TL'ye yükselmiş, 2022 yılı 12 aylık finansal dönemde ise kısa vadeli borçlanmalar %15,5 artarak 19.056.245 TL'ye yükselmiştir. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise kısa vadeli borçlanmalar 25.448.665 TL'ye ulaşmıştır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa vadeli banka kredileri	10.099.935	10.529.735	11.330.895	11.582.317
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	6.196.128	5.936.037	7.518.016	12.270.171
Faiz tahakkuku	-	4.196	174.343	1.511.927
Kredi kartı borçları	71.592	32.991	32.991	84.250
Toplam	16.367.655	16.502.959	19.056.245	25.448.665

Grup'un 2020 ve 2021 yıllarında uzun vadeli borçlanmaları bulunmamaktayken, 2022 yılında 7.669.422 TL ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise 2.724.260 TL'lik uzun vadeli borçlanması bulunmaktadır. Grup'un uzun vadeli borçlanmaları uzun vadeli banka kredilerinden oluşmaktadır.

Grup'un finansal borçlarının geri ödeme tablosu aşağıda verilmiştir;

Finansal Borçların Geri Ödeme Tablosu (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
1 yıl içerisinde	16.367.655	16.502.959	19.056.245	25.448.665
1-2 yıl arası	-	-	5.353.801	817.278
2-3 yıl arası	-	-	817.278	817.278
3-4 yıl arası	-	-	817.278	1.089.704
4-5 yıl arası	-	-	681.065	-
Toplam	16.367.655	16.502.959	26.725.667	28.172.925

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar, 2021 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %47 azalarak 31.710.806 TL seviyesine gerilemiştir. 2022 yılında ise 2021 yılına göre %30,4 artarak 41.359.516 TL'ye yükselmiştir. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise 42.842.965 TL'lik ticari borçlar mevcuttur.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar 2020 yılında 46.511.240 TL iken, 2021 yılında %14 azalarak 39.978.362 TL'ye gerilemiş, 2022 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %163 artarak 104.970.894 TL'ye ulaşmıştır. 2022 yılı 12 aylık finansal dönemde Şirket'in bağlı ortak alımı sürecinde Şirket'in %100 paylarına sahip olan Hümeysra Keskin'den sağlanan fondan kalan 66.262.212 TL'lik tutar mevcut olup, ilgili tutar 30.06.2023 tarihli finansal tablolarda 2.331.128 TL seviyesine gerilemiştir.

Ertelenmiş Gelirler

Ertelenmiş gelirler, 2020 yılında 568.454 TL iken, 2021 yılında 441.286 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında ise 3.682.022 TL'si alınan sipariş avansları ve 20.047.500 TL'si gelecek aylara ait gelirler olmak üzere toplam 23.729.522 TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ise 3.682.022 TL'dir.

Ertelenmiş gelirler detayı aşağıda verilmiştir;

Ertelenmiş Gelirler (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Alınan sipariş avansları	568.454	441.286	3.682.022	3.682.022
Gelecek aylara ait gelirler	-	-	20.047.500	-
Toplam	568.454	441.286	23.729.522	3.682.022

Alınan sipariş avansları, Grup'un bilgi sistemleri satışları kapsamında almış olduğu avanslardan oluşmaktadır. 2022 yılındaki 20.047.500 TL'lik gelecek aylara ait gelirler ise Grid Teknoloji'nin 2 yıl sürecek hizmet faturasının sonraki dönemine düşen kısmından oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Karşılıklar

Kısa vadeli karşılıklar, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklardan ve dava karşılıklarından oluşmaktadır. Sammey Marmara Sebze ve Meyve Üretim A.Ş.'nin 26.09.2022 tarihinde Tartech çatısı altında birleşmesinden önce bünyesinde bulunan market işletmeciliğinden kaynaklanan kıdem tazminatı davaları bulunmakta ve bu kıdem tazminatı davalarına ilişkin hacizler bulunmaktadır. Bu davalar ile ilişkili Grup, dava karşılığı ayırmıştır.

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Yıllık İzin Karşılığı	5.834	47.347	245.954	341.170
Dava Karşılığı	-	19.165.102	31.201.712	26.988.130
Toplam	5.834	19.212.449	31.447.666	27.329.300

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli yükümlülükler 2020 yılında 3.992.315 iken, 2021 yılında ödenecek vergi ve fonların yaklaşık 2,8 milyon TL azalması nedeniyle toplamda 760.646 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında ise %49 artarak 1.134.891 TL'ye yükselmiş, 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise ödenecek vergi ve fonların 4,4 milyon TL'ye yükselmesi nedeniyle %361 artarak 5.232.302 TL seviyesine ulaşmıştır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2020 yılında 71.628.215 TL iken, 2021 yılında maddi duran varlık yeniden değerlemesi, kullanım hakkı varlıkları değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi etkisiyle % 68,5 artarak 120.712.452 TL'ye yükselmiş, 2022 yılında 2021 yılına göre maddi duran varlık yeniden değerlemesi, kullanım hakkı varlıkları değerlemesi, yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme artışları ile 2022 yılındaki 51.680.902 TL'lik maddi ve maddi olmayan duran varlık düzeltmesinden dolayı %275 artarak 452.911.254 TL seviyesine ulaşmıştır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise 2022 yılına göre maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışından dolayı %24 artarak 562.726.055 TL seviyesine ulaşmıştır.

Grup'un finansal dönemler itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü kırılımı aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerlemesi	56.323.177	85.060.352	332.375.003	448.222.250
Kullanım Hakkı Varlıkları Değerlemesi	14.918.737	23.569.367	42.659.375	66.702.375
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	-	10.556.874	24.943.689	46.912.550
Ticari Borçlar Reeskontu	378.152	1.524.899	1.252.029	811.515
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlık Düzeltmesi	8.093	-	51.680.902	77.365
Kur Farkı	-	741	-	-
Diğer	56	219	256	-
Toplam	71.628.215	120.712.452	452.911.254	562.726.055

Ödenmiş Sermaye

Şirket 2021 yılı 12 aylık finansal dönemde sermaye artırımı kararı almış ve 315.180 TL olan ödenmiş sermayesini 1.000.000 TL seviyesine yükseltmiştir. Şirket, 16.09.2022 tarihinde 999.000.000 TL sermaye artırımı yaparak ödenmiş sermayesini 1.000.000.000 TL seviyesine yükseltmiştir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 1.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Artırılan sermayenin tamamı diğer sermaye yedekleri hesabından karşılanmıştır.

Şirket finansman ihtiyacını ortaktan karşılamaktadır. Finansman ihtiyacı doğdukça bu, ortaktan temin edilmiş, ortaklara borç kalemi çalıştırılmıştır. İlgili kalem ilk etapta sermaye yedeklerine, akabinde de sermayeye eklenmiştir.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

2020 yılında 498.713.658 TL iken, 2021 yılında %52,4 artarak 759.981.056 TL seviyesine yükselmiş, 2022 yılında ise 2021 yılına göre %23 azalarak 585.649.028 TL seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde ise 2022 yılına göre %155 artarak 1.495.401.135 TL'ye ulaşmıştır. Bu değişimler, maddi duran varlık yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançlarından kaynaklanmaktadır.

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

2020 yılında 28.204.588 TL geçmiş yıl zararı mevcutken, 2021 yılında 7.266.541 TL'lik genel yedeklere transferin etkisiyle geçmiş yıl zararı 20.938.010 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında ise -8.637.010 TL'lik genel yedeklere transfer, -12.587.102 TL'lik azınlık payları ve 9.873.138 TL'lik birleşme etkisiyle birlikte geçmiş yıl zararları 32.288.984 TL'ye yükselmiştir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ise 218.294.632 TL'lik genel yedeklere transferle birlikte 186.005.675 TL'lik geçmiş yıl karı bulunmaktadır.

Net Dönem Karı/Zararı

2020 yılında 17.229.692 TL net dönem karı mevcutken, 2021 yılında Şirket'in satışlarını 2020 yılına göre %445 artırması ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi etkisiyle net dönem karı %63 artarak 28.073.007 TL'ye yükselmiştir. 2022 yılında ise, Tarteck satışları ve Grid Teknoloji'nin satışları ile birlikte brüt karını %636 artırması ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi etkileriyle net dönem karı %702,5 artarak 225.294.632 TL seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılı 6 aylık finansal dönemde Şirket'in net dönem karı 2.292.386 TL iken, 2023 yılı 6 aylık finansal dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre

Şirket'in brüt kar marjını artırması ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinden gelen değer artış fonunun etkisi ile birlikte net dönem karı 172.002.546 TL'ye yükselmiştir.

30.06.2023 tarihi itibarıyla Özkaynaklar'ın %51,5'i (1.495.401.135 TL) yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. 1.000.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 186.005.675 TL'si geçmiş yıl karları, 172.002.546 TL'si net dönem karı, 37.692.698 TL'si kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, 14.948.534 TL'si kontrol gücü olmayan paylar ve 271.737 TL tutarında aktüeryal kayıp ile birlikte toplam özkaynak 2.905.778.851 TL seviyesine ulaşmıştır.

Şirket bazında toplam kaynaklar kırılımı aşağıda verilmiştir;

Şirket Bazında Kaynaklar (TL)		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Agrotech	KVY	5.573.213	7.666.456	151.866.939	28.396.258	157.442.011
	UVY	8.728.148	13.873.817	747.846	14.949.381	367.305
	Özkaynak	394.476	209.456	1.004.114.531	483.474	989.400.587
	Toplam Kaynaklar	14.695.837	21.749.729	1.156.729.316	43.829.113	1.147.209.903
Grid Teknoloji	KVY	23.120.287	-	23.852.500	30.071.250	-
	UVY	-	-	-	-	-
	Özkaynak	10.594.054	41.960.017	88.209.267	82.468.297	185.553.099
	Toplam Kaynaklar	33.714.341	41.960.017	112.061.767	112.539.547	185.553.099
Ted Investment	KVY	9.300.805	17.216.545	186.380.157	22.056.623	184.526.257
	UVY	--	116.772	800.586	59.840	726.682
	Özkaynak	(4.784.361)	(5.817.182)	255.858.533	(5.967.538)	240.688.042
	Toplam Kaynaklar	4.516.444	11.516.135	443.039.276	16.148.925	425.940.981
Tartech	KVY	16.434	26.611	82.342.594	98.026	78.612.952
	UVY	71.241.914	119.186.829	479.902.263	119.674.215	572.118.828
	Özkaynak	507.961.454	801.036.676	1.684.492.343	809.603.241	2.708.272.615
	Toplam Kaynaklar	579.219.802	920.250.116	2.246.737.200	929.375.482	3.359.004.395
Farmcity	KVY	102.527.016	90.563.532	-	101.271.533	-
	UVY	-	16.993.699	-	16.485.364	-
	Özkaynak	(31.521.569)	(30.990.542)	-	(36.832.386)	-
	Toplam Kaynaklar	71.005.447	76.566.689	-	80.924.511	-
Salihli Kiraz	KVY	3.031.706	4.246.243	-	7.241.569	-
	UVY	-	200.688	-	242.682	-
	Özkaynak	30.802.367	28.042.439	-	30.080.566	-
	Toplam Kaynaklar	33.834.073	32.489.370	-	37.564.817	-
Tomattsos	KVY	17.242.832	21.831.731	-	14.662.353	-
	UVY	-	402.345	-	4.556.502	-
	Özkaynak	2.140.094	1.222.182	-	3.702.673	-
	Toplam Kaynaklar	19.382.926	23.456.258	-	22.921.528	-
Konsolidasyon düzeltmesi	KVY	(28.038.507)	(26.071.106)	(214.821.528)	-	(272.403.312)
	UVY	-	(16.046.030)	(16.515.851)	-	(6.734.998)
	Özkaynak	(44.000.015)	(44.000.000)	(1.218.135.492)	(52.689.487)	(1.218.135.492)
	Toplam Kaynaklar	(72.038.522)	(86.117.136)	(1.449.472.871)	(52.689.487)	(1.497.273.802)
Toplam	KVY	132.773.786	115.480.012	229.620.662	203.797.612	148.177.908
	UVY	79.970.062	134.728.120	464.934.844	155.967.984	566.477.817
	Özkaynak	471.586.500	791.663.046	1.814.539.182	830.848.840	2.905.778.851
	Toplam Kaynaklar	684.330.348	1.041.871.178	2.509.094.688	1.190.614.436	3.620.434.576

3. SEKTÖR HAKKINDA BİLGİ

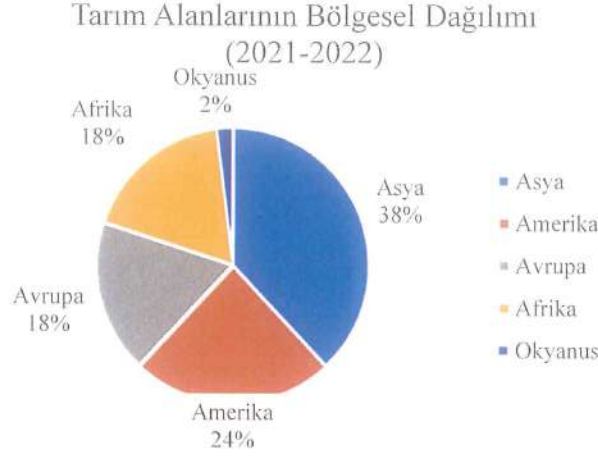
DÜNYA'DA TARIM SEKTÖRÜ

Tarım Alanları

2000 ve 2020 yılları arasında küresel tarımsal alan büyüklüğünde önemli ölçüde değişiklik olmamıştır. Küresel arazilerin %33'ü tarım alanı %67'si kalıcı çayır ve meralardan oluşmaktadır. Yıllar itibarıyla

hayvancılık için kullanılan kalıcı çayır ve meraların da tarımsal faaliyetlerde kullanılabilir. Bununla birlikte tarım alanlarının büyüklüğü sabit seyretmesine rağmen teknolojinin gelişmesi akıllı tarım uygulamalarının artması sonucunu doğurmuştur.

Tarım alanlarının bölgesel dağılımı:



Kaynak: FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations)

Asya kıtası %38 oranında tarım alanına sahip olan kıta olarak dünyada tarım büyüklüğü açısından ilk sırada yer almaktadır. Fakat Tarım alanı payında %24 ile ikinci sırada olan Amerika kıtasına göre tarımsal üretim verimi daha düşüktür. Amerika kıtasında makineleşme, yoğun gübre ve kimyasal ilaç kullanımı verimin yüksek gerçekleşmesinde etkili olmuştur.

Tarım sektörünün emek yoğun bir sektör olmasına bağlı olarak istihdamda önemli bir paya sahip olmasına rağmen GSYH payı düşüktür ve 2021 yılı itibarıyla %4.3'tür. Emek yoğun ve teknoloji seviyesi düşük olan sektör, Afrika bölgesindeki az gelişmiş ülkelerde istihdamdan daha çok pay almaktadır. Bölgesel olarak en yüksek istihdam payı %48 ile Afrika bölgesindedir. En düşük olduğu bölge ise %5 ile Avrupa bölgesidir. Gelişmiş ülkelerde tarımsal istihdamın payının dünya ortalaması altında olduğu ve teknolojik ilerleme seviyesi düşük bölgelerde ise tarımsal istihdamın payının dünya ortalamasının neredeyse iki katıdır.

DÜNYA'DA AKILLI TARIM

Tarım, bitkisel ve hayvansal üretimle birlikte (ormancılık ve balıkçılık faaliyetleri de dâhil), tarımsal ürünlerin üreticiler tarafından işlenmesi, bu ürünlerin taşınması ve muhafazası, üreticiler tarafından satışı ile tarım alet ve makinelerinin diğer üreticilere üretimle ilgili olarak kiralanmasını da kapsamaktadır.

Tarımsal üretim doğal kaynaklara ve teknolojik gelişmelere bağımlıdır. Sınırlı olan doğal kaynaklar; makineleşme, gübreleme ve ilaçlama gibi teknikler kullanılarak üretimde daha verimli hale getirilmektedir.

İklim değişiklikleri, doğal afetler, arz ve talepte meydana gelen değişimler, girdi fiyatları vb. gibi durumlarda ürünlerin fiyatlarında dalgalanmaya neden olmaktadır, bu da fiyat istikrarsızlığını doğurmaktadır.

Tarımın ekonomik gelişme sürecine olan katkısı yüksektir. Az gelişmiş ülkelerde tarım sektörü öncü konumdadır; ekonomik kalkınmanın sağlanabilmesi için bölgesel piyasaların ulusal piyasalara sonra da uluslararası piyasalara açılması gerekebilmektedir.

Tarımın ekonomiye olan başlıca katkıları:

- Sanayi ve hizmet sektörüne işgücü temin etmesi,
- Gıda arzında bulunması,
- Sanayi kesimine girdi sağlaması,

- İhracat yapılarak döviz kazandırılması,
- İthalatı ve dolayısı ile dışa bağımlılığı önlemesi ve
- Reel büyümeye katkı sağlamasıdır.

Kalkınma ve büyüme sürecinde tarım ve sanayi arasında sıkı bir ilişki vardır. Tarım ve sanayi birbirinin karşısı değil tamamlayıcısıdır. Gelişmiş ülkelerde geçmişte tarım sektöründe gelişmeler sağlayarak biriken sermaye, işgücü ve ham madde ile sanayileşme sürecine de katkı sağlamıştır

Kaynak: <https://www.btk.gov.tr/uploads/pages/arastirma-raporlari/akilli-tarim.pdf>

Tarımın gelişim süreci incelendiğinde; tarım 1.0 şeklinde tanımlanan ilk devrimin yaşandığı zaman aralığının en temel özelliği az oranda verimlilik ve emeğin baskın olduğu üretim şeklinin hâkim olmasıdır. 1950'lerin sonuna doğru, sentetik pestisitler, gübreler ve daha büyük etkiler sağlayan makineler üretim maliyetlerini daha düşük düzeylere getirmiş ve bu sayede "Yeşil Devrim" denilen Tarım 2.0 zaman aralığı ortaya çıkmıştır. Düşük maliyetler ve yeni uygulamalarla birlikte tarımda verimlilik artışı yaşanmıştır. GPS sinyallerinin herkesin kullanımına açılmasıyla 1990'lı yıllarda Tarım 3.0 süreç, günümüzde daha çok "Hassas Tarım" kavramıyla birlikte isimlendirilmiştir. GPS teknolojisi ile birlikte, manuel yönlendirme uygulamaları, hasat makinelerine uygulanan VRA (Variable Rate Application – Değişken Oran Uygulaması) sistemleriyle özellikle gübreleme sürecinin izlenmesi ve takibinin sağlanması bu dönemde uygulanmış belirgin teknoloji sistemleri olarak ortaya çıkmıştır.

2011 yılı sonrasında ilk defa Almanya'da Endüstri 4.0 ismi ile anılan, bilişim teknolojileri ile sanayinin birlikte çalışacağı, üretimin entegre bilgisayar sistemleri ile maksimum verimle uygulanacağı ve yapay zekanın ön plana çıkacağı bir sanayi dönemecine girileceği açıklanmıştır. Endüstri 4.0 ile sanayide yaşanan devrimin benzer paralel bir süreçte tarım sektöründe yaşanmaya başlanmıştır. Geleneksel tarımın artan nüfusun ihtiyacını karşılamada yetersiz oluşu, tarımsal üretim kaynaklı çevre kirliliğinin artması, tarımsal sürdürülebilirliği sağlama zorunluluğu ve gıda güvenirliliği gibi nedenler tarımsal üretimde yeni yaklaşımları gerekli kılmıştır. Bu nedenle yükselişte olan akıllı teknolojilerin tarımsal üretimde de kullanılması gündeme gelmiştir. Akıllı Tarım, tarımsal ürünlerin verimini ve kalitesini artırmak için modern teknolojiyi kullanan bir tarım yönetim kavramıdır. Özellikle bilgi ve sermaye, akıllı tarım teknolojiler için çok önemlidir. Akıllı tarım, felsefesi doğanın heterojenliğini yöneterek üretim yapmak olan bilgi tabanlı tarımsal üretimdir.

Kaynak: <https://arastirma.tarimorman.gov.tr/koyunculuk/Menu/76/Tarim-4-0>

Teknolojinin tarım sektörüne uyumlanması ile tarımsal araçlar ve tarımsal alanlar sensörler ve algılayıcılar ile donatılmakta ve tarımsal araçların birbirleriyle iletişim halinde olmaları sağlanmaktadır. Sensörler sayesinde, nem, bitki örtüsü, sıcaklık, buhar ve hava koşulları ölçülebilmekte, uzaktan algılama ile bitki türleri ayrıtılabilmekte, stres koşulları, kuraklık, toprak ve bitki koşulları izlenmekte, veriler toplanmakta ve analiz edilmektedir. Uydulardan alınan görüntüler işlenerek sensörlerden alınan veriler ile birleştirilmektedir. Bulut bağlantılı insansız hava araçlarıyla tüm tarımsal araziler gözlemlenebilmekte ve elde edilen bilgiler akıllı cihazlarla takip edilebilmektedir. Kullanıcıların konum bilgilerini doğru bir şekilde kaydetmelerini sağlayan navigasyon sistemi olan GPS teknolojisinin tarım sektöründe kullanılmaya başlanması ile çiftçiler toprak tipi, zararlı oluşum, yabancı ot istilası, su delikleri, sınırlar ve engeller gibi alan özelliklerinin tam konumunu bulabilmektedirler. Bu konumların doğru tespiti ile de tohumlar, gübreler, zirai ilaçlar ve sulama için gerekli su alan özelliklerine göre ve daha etkin kullanılabilir. Bu teknolojiyle dijital bilgiyi farklı alanlarda kullanarak coğrafi bilgi sisteminin oluşturulması, tarlanın verim, toprak, kalite yönüyle haritalanması ve toprak türüne bağlı olarak tarımsal girdilerin teslim oranlarının da belirlenmesi mümkündür. Ayrıca robotlar ve yapay zeka, diğer endüstrilerde olduğu gibi, tarım sektöründe de kullanılmakta ve daha çok ürün daha hızlı ve sağlıklı bir şekilde yetiştirilebilmektedir. Örneğin, püskürtme ve ot ilaçlamada kullanılan robotlar, tarımsal üretimdeki kimyasalları %90 oranında azaltmaktadır. Robotlar ürünün toplanmasında da kaybı azaltarak, hızı arttırarak maliyetleri de azaltmaktadır.

Kaynak: <https://itb.org.tr/dosya/akillitarimrapor/proje-sonuc-raporu.pdf?1553592263>

İngiltere'de Akıllı Tarım

İngiltere, akıllı tarım uygulamalarını üniversite, sanayi ve hükümet işbirliğiyle en başarılı şekilde gerçekleştiren ülkelerden biridir. Bu konuda genç bilim adamları yetiştirerek ve araştırma merkezleri kurarak süreci başlatmıştır. İngiltere'nin Tarım 4.0 da gösterdiği başarının en önemli kaynağı tarımsal araştırmalara ve bu alandaki eğitime verdiği destek olarak gösterilmektedir. Öyle ki, sadece 2011-2012 arasında tarım ve gıda sektöründeki araştırma geliştirme faaliyetlerine hükümet 450 milyon avro harcamıştır.

Hollanda'da Akıllı Tarım

Tarımsal teknolojiler alanında oldukça başarılı bir diğer ülke örneği Hollanda'dır. Topraklarının yarısı deniz seviyesinin en az 1 metre altında olduğu için ülkenin %60'a yakını deniz altında kalan toprakların doldurulmasıyla elde edilmiştir. Hollanda buna rağmen dünya tarım ürünleri ihracatında 2. sırada yer almaktadır. Avrupa Birliği tarım ihracat hacminin %77'sine, dünya meyve ticaretinin %6'sına ve dünya sebze ticaretinin %16'sına sahiptir. Lale ihracatında 8.1 milyar avro ile dünyada 1. sıradadır. Toplam tarım ihracatı 2016 yılında rekor kırarak 85 milyar avro 'ya ulaşmıştır. Ayrıca Hollanda 107 ülkeden 4,6 milyar avro değerinde tarımsal ürün ithal edip, ardından bu ürünleri paketleyip işleyerek 150'den fazla ülkeye ihraç etmek suretiyle 7,9 milyar avro kazanç elde etmektedir. Dünya'nın 25 büyük gıda ve içecek firmasından üçünün Hollanda'da bulunması ve tarımsal gıda üretimi sektöründe toplam 4150 firmaya sahip olması da bu süreci etkileyen önemli unsurlardan biridir. 4.0 teknolojileri alanında en ileri ülkelerden biri olan Hollanda'nın başarısı uzun vadeli ve teknolojiye dayalı tarım politikaları izlemesinden kaynaklanmaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde Akıllı Tarım

Dünyanın en büyük tarım ihracatçısı olan ABD'nin Federal Tarım Departmanı'na (USDA) bağlı pek çok enstitü ve alt kuruluş bulunmaktadır. Bunlardan biri olan Ulusal Tarım ve Gıda Enstitüsünün amacı, tarımsal üretimde verimliliği arttırmak, su, gübre ve zirai ilaç kullanımını azaltarak gıda fiyatlarını düşürmek, tarımın çevreye verdiği zararları azaltmak ve güvenli gıdalar üretilmesini sağlamaktır.

ABD'nin tarım teknolojileri alanındaki ilerlemesinde tarım 4.0 çerçevesinde hem tarımsal ekipman ve makine hem de yazılım üreten özel şirketlerinde rolü oldukça büyüktür. 2001 yılında Dünya'nın en büyük tarım ekipmanı imalatçısı olan Amerikan firması John Deere traktörlerinde ve diğer mobil makinelerinde GPS sensörlerini eklemiş ve bu sayede gübreleme ve zirai ilaçlamada harcanan yakıt maliyeti yaklaşık %40 azalmıştır. Birçok çiftçi ürün iyileştirmesi ve verim haritasının çıkarılması için GPS kullanmaya başlamıştır.

Amerika'da geliştirilen Scoutpro isimli mobil uygulama ile üretici arazisini canlı olarak izleyebilmekte ve arazi koşullarının ayrıntılı bilgisine sahip olabilmektedir. Bunlara ek olarak, Chicago'da bulunan Green Sense Çiftliği, ABD'nin en büyük kapalı dikey çiftliğidir. Burada bulunan dikey raflarda bilgisayar sistemleriyle ısı, nem, yeterli miktarda ışık ve su sağlanarak yüksek kalitede bitkiler üretilmektedir. Bu bitkiler bilgisayar kontrollü LED'ler ile uygun ortam yaratılarak desteklendiği için haftada iki kez ürün alınabilmektedir. ABD Federal Tarım Departmanı hem üretim için entegre teknolojilere teşvikler vermekte hem de çiftçilere tarımsal teknoloji kullanabilmeleri için çeşitli destek imkanları sunmaktadır. Bu teşvik ve destekler ile Amerika'da bugün yılda yaklaşık 300 milyar dolar değerinde tarımsal gıda ürünü üretilmektedir.

İsrail'de Akıllı Tarım

İsrail topraklarının yüksek tuz oranı nedeniyle sadece %20'sinin ekilebilir olması, doğal su kaynaklarının Birleşmiş Milletlerin su fakirliği sınırının altında olması ve tarımsal işgücünün oldukça az olmasına rağmen tarımsal teknolojiler alanında gösterdiği başarılar ile kendi gıda ihtiyacının %95'ini kendi üretimiyle karşılıyor durumdadır. Dezavantajlarını geliştirdiği ve uyguladığı teknolojiler sayesinde avantaja çevirmeyi başarmış, tarımsal üretimde kendine yeterlilik düzeyine gelebilmiş ve hatta başarılı bir ihracat performansı sergileyebilmiş İsrail'de öncelikle tarıma uygun arazilerin ıslahına önem verilmiştir. Arazisinin çöl olmasından dolayı toprağın sadece üst kısmındaki 30 santimetrelilik bölümde ekim yapmasına rağmen üretiminden yüksek verim almakta ve ürettiği ürünlerin %90'nını ihraç etmektedir. Bununla birlikte İsrail, sulama sorununu tuzlu suyu ve sanayideki atık suyu arıtıp yeniden kullanarak çözmüştür. Ülkede sulamada kullanılan suyun %86'sı yeniden kazanılan sudan sağlanmaktadır. Yerleştirilen her bir güneş enerjisi panelinde günlük üretilen elektrik enerjisi ile 3 bin litre tuzlu suyu arıtabilmektedir. Toprak altına döşenen

borular ile de sıcaklık 12 ay kontrol altında tutulabilmektedir. Başta dünyanın en büyük gübre şirketlerinden biri olan İsrail Kimya Şirketi olmak üzere çeşitli teknolojiler kullanarak gübre üreten pek çok şirket kurulmuştur.

Japonya’da Akıllı Tarım

Japonya’da tarım sektörü GSYH’nin %1,5’ini oluşturmaktadır. Tarıma uygun arazileri topraklarının sadece %11’ini kapsayan, tarımda çalışan nüfusu giderek azalan, tarım sektöründe çalışanların yaş ortalamasının oldukça yüksek olduğu, yüksek vergilere sahip olan ve kırsal kesimde üretilen ürünlerin ancak büyük şehirlerde ve hatta bazen uluslararası pazarlarda ticarileştiği Japonya, tarım teknolojilerine yaptığı yatırımlar sayesinde tarım sektörünü yeniden canlandırmaya başlamıştır. Tarımsal teknolojiler bir yandan üretimi, verimliliği ve kaliteyi arttırırken diğer yandan da tarımı cazip hale getirerek vatandaşların ilgisini tekrar tarıma yöneltmeye başlamıştır.

Osaka Prefecture Üniversitesi’nde 2000 m²’lik bir sebze fabrikası kurulmuştur. Bu fabrikada hiç güneş ışığı kullanılmadan sadece yapay ışıklar kullanılarak hem iki kez daha hızlı ürün gelişimi sağlanmakta hem de yılda 20 kez hasat yapılabilmektedir. Spread firması, bir çiftlikte robotlarla yılda 10 milyon adet marul üretmektedir. Bu süreçte çiftlikte kullanılan suyun %98’i geri dönüşüme gönderilmektedir. Isı, nem, ışık ve karbondioksit seviyesi bilgisayarlar ile ayarlanmaktadır. Mebiol firması 0,06 milimetre inceliğinde tasarladığı hidrojel film sayesinde çok az miktarda su ile bitkisel üretimde yüksek verimlilik sağlamaktadır. Bu film sayesinde su, gerekli vitamin ve mineraller bitkiye verilir, zararlı maddeler süzülür. Patruss firması ürettiği piramit şeklindeki plastik paketler ile ürünlerin raf ömrünü uzatmayı başarmıştır. Topraksız tarım konusunda oldukça başarılı olan Japonya, robotlar sayesinde üretim ve hasadı hızlandırarak 8 saniyede bir meyve toplamayı başarmıştır. Oluşturulan bio-çiftliklerde üreticiler; sıcaklık, nem ve ışığı bilgisayarlar ile kontrol ederek üretim yapabilmektedir. Ayrıca, kameralar ve sensörler ile sıcaklığı, gün ışığı süresini ve toprağın su tutma kapasitesini takip ederek zararlılarla ve hastalıklarla mücadele edip, doğru hasat zamanını da belirleyebilmektedirler. Japonya bir domates bitkisinden dönen lens sistemi ile zararlı güneş ışınlarını süzüp sadece yararlı ışınları vererek 10.000 adet domates üretebilmektedir. Tsukuba Bilim Expo’su’nda bir domates bitkisinden aynı yöntem ile 16.897 adet domates elde edilmiştir. Tüm bu teknolojik gelişmeler sayesinde Japonya’nın tarım ihracatı %24 artarak 2016 yılında 35 milyar dolarlık gelir sağlamıştır. Japonya hükümeti çiftçileri desteklemek ve tarımı cazip hale getirmek için fiyat destekleme politikasını sürdürmektedir.

Türkiye’de Akıllı Tarım

1960-1980 yılları arasında Türkiye’de planlı ekonomi dönemine geçmiş ve 5 yıllık kalkınma planları hazırlanmıştır. Bu kapsamda

On Birinci Kalkınma Planı’nda (2019-2023), tarım sektörüne yönelik amaçlar arasında uluslararası rekabet gücünü artırmış, ileri teknolojiye dayalı, altyapı sorunlarını çözmüş, örgütlülüğü ve verimliliği yüksek, etkin bir tarım sektörünün oluşturulması hedeflenmektedir. Dijitalleşme, yapay zekâ ve veriye dayalı iş modelleri oluşturulması, tarım desteklerinin etkinliğinin artırılması ve etki analizinin yapılması, modern seraların kurulmasının yanında mevcut seraların modernize edilmesi, İşletme Odaklı Koruyucu Veteriner Hekimlik Sistemi ile insan ve hayvan sağlığına yönelik tek sağlık politikasının oluşturulması, akıllı tarım teknolojileri başta olmak üzere yenilikçi ve çevreci üretim tekniklerinin geliştirilmesi ve desteklenmesi, tarımsal araştırma faaliyetlerinde kamu, üniversite, özel sektör ve sanayi kesimi arasındaki koordinasyon ve işbirliği ile tarımsal Ar-Ge çalışmalarının etkinliği ve niteliğinin artırılması gibi politikalara yer verilmiştir.

Türkiye yüzölçümü, nüfusu, tarım alanları ve ekilebilir alanlar açısından ABD’nin ardından ikinci sırada yer almaktadır. Toplam istihdam içerisinde tarımsal istihdamın payında ve tarımsal katma değer GSYH içerisindeki payında bu ülkeler arasında ilk sıradadır. Buna rağmen ülkelerin ihracat performanslarına baktığımızda Türkiye’nin kaynaklarını henüz etkin kullanmadığı görülmektedir. Başta Hollanda ve İsrail olmak üzere bu ülkelerin başarısının teknolojiye dayandığı ortadadır. Toplam ihracat ve ithalatlarında Bilgi ve İletişim Teknolojileri ürünlerinin payına bakıldığında Tarım 4.0 sürecine uyum sağlamış ülkelerin bu ürünlerin hem ihracatında hem de ithalatında yüksek değerlere sahip olduğu görülmektedir. Bu ülkeler teknoloji ile verimliliklerini arttırabilmişlerdir. Tarım 4.0 alanında dünyada yaşanan gelişmeler ile Türkiye’de bu alanda çalışmalarını hızlandırmıştır. Tarımsal üretim potansiyeli oldukça yüksek olan

Türkiye’de son yıllarda tarımsal teknoloji alanındaki araştırma geliştirme faaliyetleri hem devlet politikaları, hem üniversite ve araştırma merkezleri hem de özel sektör tarafından desteklenerek geliştirilmektedir.

Kaynak: <https://www.btk.gov.tr/uploads/pages/arastirma-raporlari/akilli-tarim.pdf>

CEVİZ

Türkiye’nin bulunduğu coğrafyanın doğal bitkisi olan ceviz; tarım, orman ve gıda sektörü açısından büyük önem arz etmektedir. Son yıllarda Türkiye’de yeni ceviz bahçeleri tesis edilmekle birlikte, artan iç talep nedeniyle ihtiyacın bir kısmı ithalatla karşılanmaktadır. Ceviz üretimine yönelik yapılacak yatırımların arz talep dengesi yönünden değerlendirildiğinde arz tarafında gerekliliğin yüksek düzeyde olduğu görülmektedir. Yapılacak olan yatırımla ceviz üretimi artacak, ülke ihtiyacı ithalat yerine yerli üretimle karşılanacak ve daha önemlisi ihtiyaç fazlası ürün ihracata konu edilerek döviz girdisi sağlanacaktır.

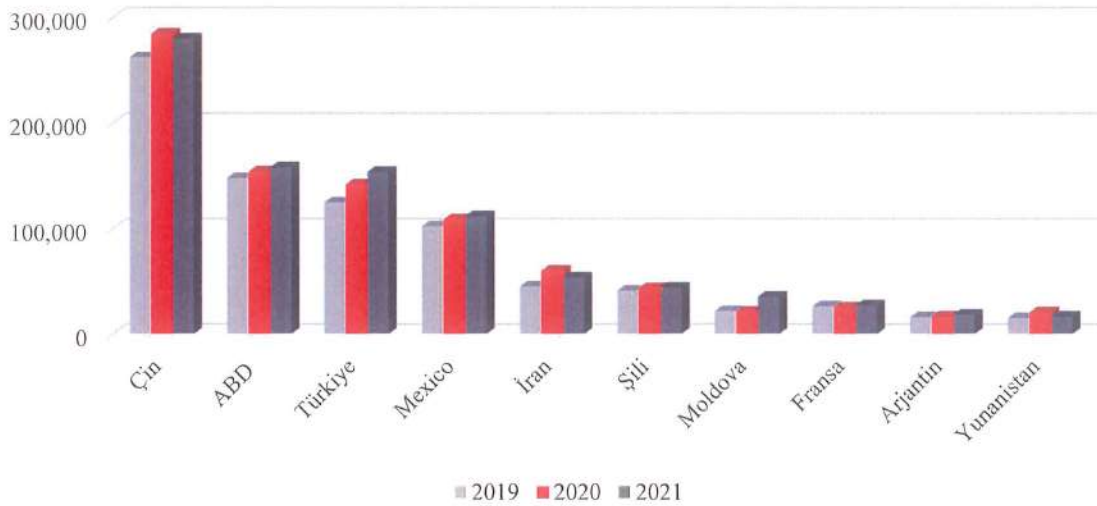
Kaynak: <https://www.tarimorman.gov.tr/SGB/TARYAT/Belgeler/Projeler/CEVIZ%20BAHCESI%20TESIS%20dijital%20V8.pdf>

2021 yılında Türkiye’de ceviz üretim alanı, dünyada toplam ceviz üretim alanının %13,5’ini oluşturmaktadır. Bu oranla Türkiye 3.sırada yer almaktadır.

Türkiye’de 2021 yılında bu alan, bir önceki yıla göre %8, 2020 yılında bir önceki yıla göre %14 artış yaşanmıştır. 2016 yılına göre ise %77 artış göstererek yaklaşık 154 bin hektar alana ulaşmıştır.

Dünyada ceviz hasat edilen alanda ilk 10 ülkeyi ve yıllara göre değişimini gösterir grafik ve tablo aşağıdadır. Veriler kamuya açık kaynaklardan temin edilmiş olup en güncel 2021 yılına kadar verilere ulaşılabilmektedir.

Dünya'da Ceviz Hasat Edilen Alan İlk 10 Ülke



Hasat Edilen Alan (Hektar)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Çin	290.665	268.450	225.931	262.111	284.375	279.853
ABD	127.480	135.570	141.640	147.710	153.781	157.829
Türkiye	86.853	92.013	111.775	124.553	141.790	153.520
Meksika	83.513	90.228	96.909	102.068	108.771	111.589
İran	71.425	53.952	43.946	44.780	59.920	53.504
Şili	30.964	35.277	36.819	40.801	43.328	43.735
Moldova	15.762	17.656	18.913	21.391	20.947	35.000
Fransa	20.659	21.651	22.170	25.880	24.990	26.850

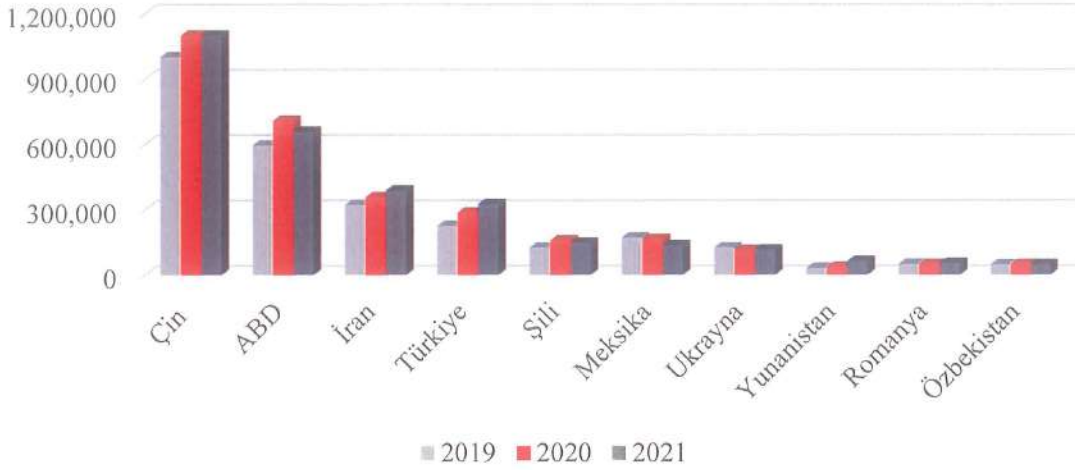
Arjantin	14.090	14.411	14.912	15.625	16.287	18.235
Yunanistan	10.249	11.792	15.270	14.820	20.270	16.200
Diğer	161.013	127.178	133.903	139.140	146.932	241.472
Toplam	912.673	868.178	862.188	938.879	1.021.391	1.137.787

Kaynak: <https://www.fao.org/faostat/en/#data/QCL>

2021'de Dünya'da toplam ceviz üretiminin %9,3'ünü Türkiye karşılayarak 4.sırada yer almaktadır.

Dünyada ceviz üretim miktarında ilk 10 ülkeyi ve yıllara göre değişimini gösterir grafik ile tablo aşağıdadır.

Dünya'da Ceviz Üretim Miktarında İlk 10 Ülke



Üretim Miktarı (Ton)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Çin	1.060.000	1.000.000	850.000	1.000.000	1.100.000	1.100.000
ABD	625.050	571.530	615.980	594.206	707.604	657.710
İran	349.192	393.598	304.040	321.074	356.666	386.977
Türkiye	195.000	210.000	215.000	225.000	286.706	325.000
Şili	90.000	100.000	152.000	125.000	158.000	148.000
Meksika	141.818	147.198	159.535	171.368	164.652	135.947
Ukrayna	107.990	108.660	127.190	125.850	113.320	115.420
Yunanistan	28.788	35.783	31.860	31.040	36.400	62.810
Romanya	34.095	45.797	54.000	49.580	48.350	54.250
Özbekistan	45.333	47.111	48.148	46.864	47.374	47.480
Diğer	332.202	304.292	306.098	295.863	304.892	466.579
Toplam	3.009.468	2.963.969	2.863.851	2.985.845	3.323.964	3.500.173

Kaynak: <https://www.fao.org/faostat/en/#data/QCL>

Türkiye'de 2021 yılında bir önceki yıla göre ceviz hasat edilen alan %8, üretim %13, verim ise %5 artış göstermiştir.

Türkiye'de cevizin üretim alanları ve miktarının senelere göre değişimini gösterir tablo ve grafik aşağıdadır.

Türkiye'de Ceviz



Seneler Göre Ceviz	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hasat edilen alan (ha)	86.853	92.013	111.775	124.553	141.790	153.520
Üretim (ton)	195.000	210.000	215.000	225.000	286.706	325.000
Verim (hg/ha)	22.452	22.823	19.235	18.065	20.220	21.170

Kaynak: <https://www.fao.org/faostat/en/#data/QCL>

Türkiye'de meyveler, içecek ve baharat bitkileri içinde cevizin payı 2021 ve 2022'de %1,3'tür. 2022'de ceviz üretimi bir önceki yıla göre %3 artış göstermiştir.

Meyve, içecek ve baharat bitkilerinin yıllara göre değişimi ve cevizin bu ürün grubundaki paylarını gösterir tablo aşağıdadır.

Meyveler, içecek ve baharat bitkileri	Üretim (Ton)				
	2021	Pay (%)	2022	Pay (%)	Değişim
Toplam	24.902.597	100,0	26.055.167	100,0	%4,6
Zeytin ve diğer sert kabuklular	3.122.827	12,5	3.278.000	12,6	%5,0
Ceviz	325.000	1,3	335.000	1,3	%3,1

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Bitkisel-Uretim-1.Tahmini-2022-45502#:~:text=Buna%20g%C3%B6re%20%C3%BCretim%20miktarlar%C4%B1n%C4%B1n%202022,ton%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fce%C4%9Fi%20tahmin%20edildi.>

Türkiye'de meyve veren yaşta ceviz ağacı sayısı 2021'de bir önceki yıla göre %11 artmıştır. 2020 yılında ise 2019'a göre %11 artış göstermiştir.

Meyve vermeyen yaşta ceviz ağacı sayısında ise yıllara göre sırasıyla %10 ve %16 artışlar gerçekleşmiştir.

Toplu ceviz üretimi yapılan arazilerin yıllara göre sırasıyla %8 ve %14 artışı gerçekleşmiştir.

Ceviz üretim miktarında 2021 yılında bir önceki yıla göre %13, 2020 yılında bir önceki yıla göre %27 artış olmuştur.

Ceviz üretim, ağaç ve arazinin yıllara göre değişimini gösterir tablo ve grafik aşağıda gösterilmiştir.

Ceviz (Milyon)



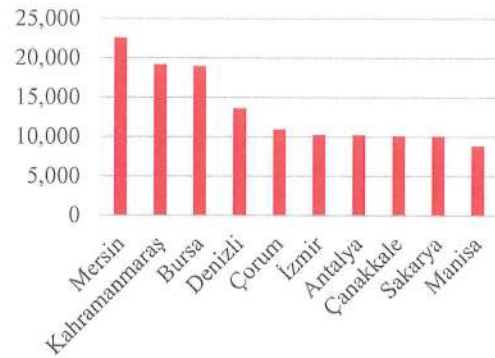
Ceviz (Türkiye)	2019	2020	2021
Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı	11.250.526	12.488.338	13.899.362
Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı	10.004.317	11.579.246	12.719.106
Toplu Meyveliklerin Alan (Dekar)	1.245.527	1.417.899	1.535.204
Verim (Kg/ Meyve Veren Ağaç)	20	23	23
Üretim Miktarı (Ton)	225.000	286.706	325.000

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=92&locale=tr>.

2021'de Türkiye'de üretilen ceviz miktarı 325 bin tondur ve %7'sine tekabül eden yaklaşık 23 bin tonluk kısmı Mersin ilinden elde edilmektedir. Bunu %6'lık oranlarla Kahramanmaraş ve Bursa takip etmektedir. Türkiye'de ceviz üretim miktarında ilk 10 şehri ve üretim miktarlarını gösterir tablo ve grafik aşağıdadır.

2021 Yılı İllere Göre Ceviz Üretim Miktarı Dağılımı (Ton)	
Mersin	22.598
Kahramanmaraş	19.237
Bursa	18.991
Denizli	13.595
Çorum	10.986
İzmir	10.286
Antalya	10.255
Çanakkale	10.149
Sakarya	10.104
Manisa	8.838
Diğer	189.961
Toplam	325.000

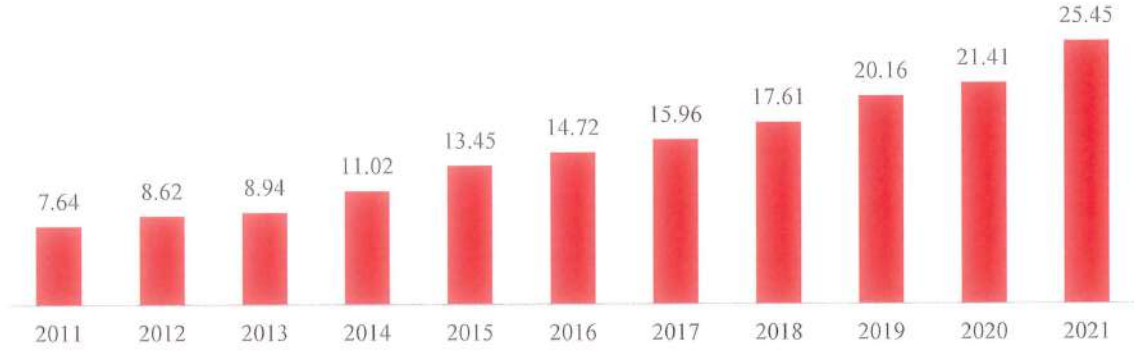
Türkiye'de Ceviz Üretiminde İlk 10 Şehir



Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>

Cevizin kilogram fiyatı 2021'de bir önceki yıla göre %19 artarken, 2011'e göre %233 artmış göstermiştir. Cevizin yıllara göre fiyat değişimi aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

Ceviz Fiyatı (TL/Kg*)



Fiyatlar TL/Kg*	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ceviz	7,64	8,62	8,94	11,02	13,45	14,72	15,96	17,61	20,16	21,41	25,45

* II. Verinin kapsamı

Hesaplamalar, Türkiye'deki tüm tarımsal işletmeleri kapsamaktadır. ÇEF, pazar kurulan il merkezi ile ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden aylık olarak web üzerinden Harzemli İstatistik Bilgi Sistemi (İBS) ile derlenmektedir. ÇEF formunda yer alan Tarla ürünlerine ait madde fiyatları üreticinin tüccar ve fabrikalara yaptığı toptan satış fiyatını, sebze ve meyve gruplarında yer alan maddeler için her ayın birinci ve ikinci haftası ile üçüncü ve dördüncü haftası ortalama pazar fiyatlarının (perakende) yanı sıra, hal, tüccara, fabrikaya vb. yerlere yapılan toptan satış fiyatlarını, canlı hayvanlarda ilçe hayvan pazarı, tüccar ve mezbahane kesim fiyatlarını ve hayvansal ürünler için de ilçe pazarı, tüccar ve fabrika alım fiyatlarını içermektedir.

Yaş Meyve ve Sebze Hallerinden, Ticaret Borsaları ile Üretici Birliklerinden web üzerinde tarımsal ürünlerin aylık işlem miktar ve değerleri derlenmektedir.

III. Hesaplama Kuralları

Değer hesaplama: Üretim miktarı ile fiyatın çarpımından elde edilen satış değerinin pazarlama oranları ile çarpımından pazarlanan satış değeri elde edilir.

İl fiyatı ve Türkiye fiyatının hesaplanması: Her bir madde için ilçe ağırlıkları ile ilçe fiyatlarının çarpımından ağırlıklı il fiyatı, il fiyatları ile il ağırlıklarının çarpımından ağırlıklı Türkiye fiyatı elde edilir.

Kaynak: [TÜİK Kurumsal \(tuik.gov.tr\)](http://tuik.kurumsal.tuik.gov.tr)

KİRAZ

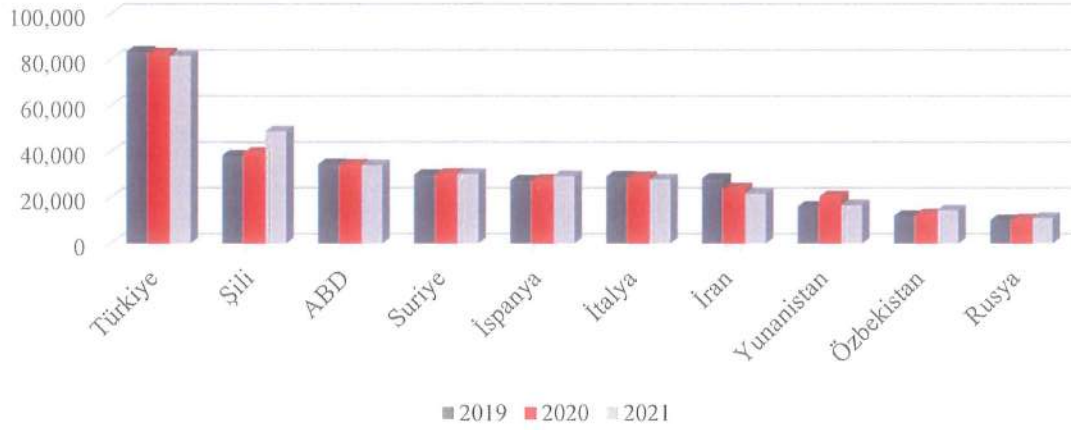
Dünya'da kiraz üretim alanı 2021'de bir önceki yıla göre %2 artış göstermiş, Türkiye'de ise %1 azalmıştır. Kiraz hasat edilen alanların %18'i Türkiye'dedir. Dünya'da kiraz hasat edilen alan sıralamasında Türkiye birinci sırada yer almaktadır.

Kiraz hasat edilen alan olarak ilk 10 ülkeyi gösterir tablo aşağıdadır.

Hasat Edilen Alan (Hektar)	2019	2020	2021
Türkiye	83.447	82.729	81.547
Şili	38.392	39.645	48.961
ABD	34.600	34.400	34.196
Suriye	29.961	30.317	30.381
İspanya	27.470	27.760	29.450
İtalya	29.210	29.010	27.980
İran	28.330	24.033	21.809
Yunanistan	16.100	20.550	16.780
Özbekistan	11.983	12.718	14.498
Rusya	10.092	10.388	11.095

Diğer	130.558	132.076	134.369
Toplam	440.143	443.626	451.066

Kiraz Hasat Edilen Alan İlk 10 Ülke

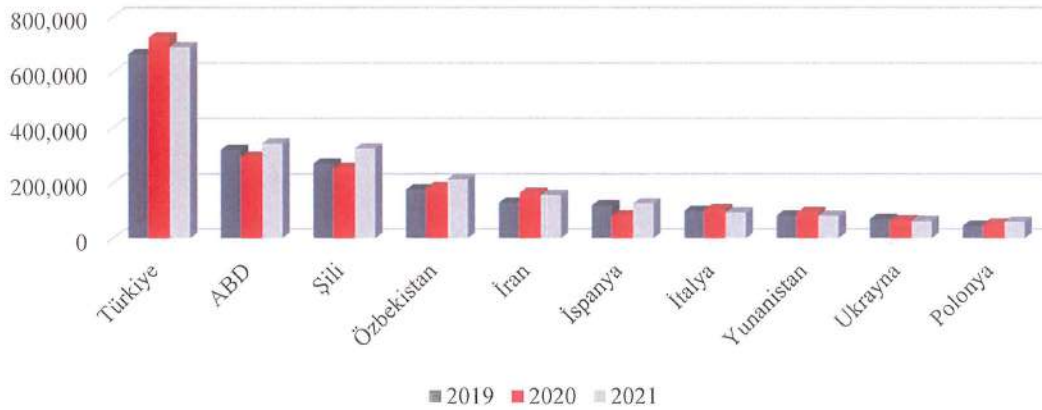


Kaynak: <https://www.fao.org/faostat/en/#data/QCL>

Dünya’da kiraz üretim miktarı (ton) 2021’de bir önceki yıla göre %2 artış göstermiş, Türkiye’de ise %5 azalmıştır. Dünya kiraz üretim miktarlarının 2019, 2020 ve 2021 yıllarında sırasıyla %25, %27 ve %25’i Türkiye’dedir. Kiraz üretim miktarında Türkiye birinci sırada yer almaktadır.

Kiraz üretim miktarında ilk 10 ülkeyi gösterir tablo aşağıdadır.

Kiraz Üretim Miktarı İlk 10 Ülke (Ton)



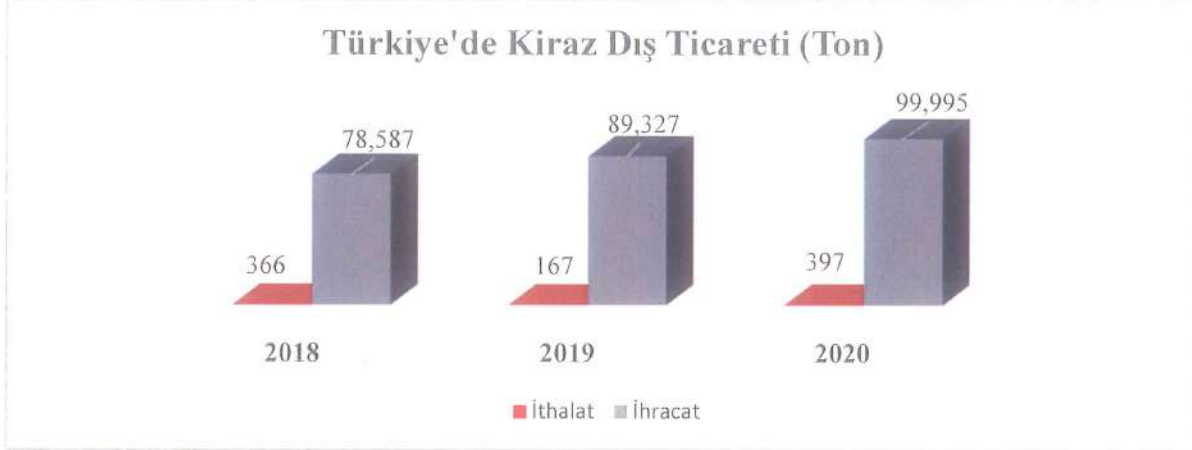
Üretim Miktarı (ton)	2019	2020	2021
Türkiye	664.224	724.944	689.834
ABD	319.870	294.900	343.190
Şili	270.000	255.471	325.049
Özbekistan	175.861	185.068	213.600
İran	128.354	164.080	156.134
İspanya	118.380	82.130	125.810
İtalya	98.600	104.380	93.030
Yunanistan	81.600	93.740	80.740
Ukrayna	68.640	63.550	61.850
Polonya	44.430	51.300	59.100
Diğer	696.137	649.311	582.103

Toplam	2.666.096	2.668.874	2.730.440
---------------	------------------	------------------	------------------

Kaynak: <https://www.fao.org/faostat/en/#data/QCL>

Türkiye’de kiraz ithalatı 2019’da bir önceki yıla göre %54 azalmışken, 2020’de 2019’a göre %138 artış göstermiştir. Kiraz ihracatı ise, 2019 ve 2020’de bir önceki yıla kıyasla sırasıyla %14 ve %12’lik artışlar gerçekleşmiştir.

Türkiye’de kiraz ithalat ve ihracatına dair detayları gösterir grafik aşağıdadır.



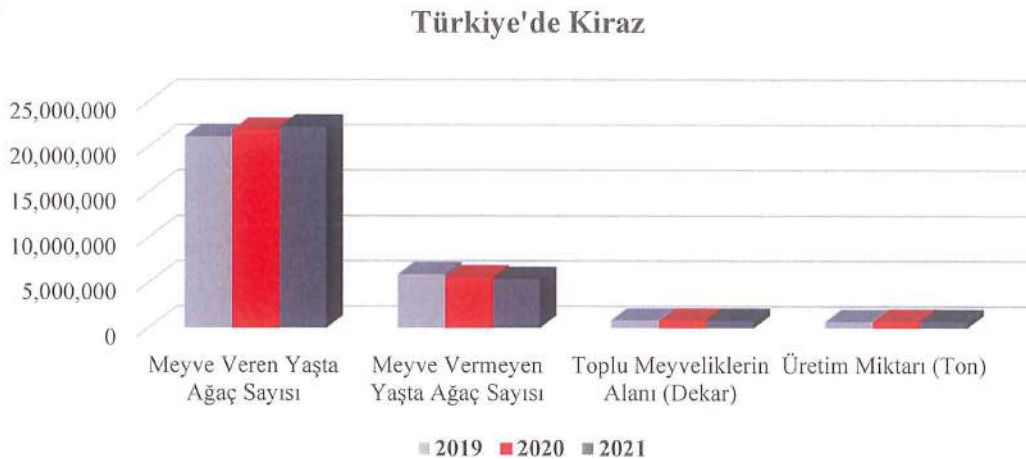
Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>

Kiraz; meyveler, içecek ve baharat bitkileri grubunda, taş çekirdekli meyveler içinde yer almaktadır. Kendi grubu içinde %3'lük bir dilime sahip olup, üretim miktarı 2022 yılında bir önceki yıla göre %15 artış göstermiştir.

Meyveler, içecek ve baharat bitkileri	Üretim (Ton)				
	2021	Pay (%)	2022	Pay (%)	Değişim (%)
Toplam	24.902.597	100,0	26.055.167	100,0	4,6
Taş çekirdekli meyveler	2.935.056	11,8	3.143.200	12,1	7,1
Kiraz	689.834	2,8	792.000	3,0	14,8

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Bitkisel-Uretim-1.Tahmini-2022-45502#:~:text=Buna%20g%C3%B6re%2C%20%C3%BCretim%20miktarlar%C4%B1n%C4%B1n%2022,ton%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fece%C4%9Fi%20tahmin%20edildi.>

Türkiye’de yıllara göre Kiraz ağaçlarının yetişkinliğine göre sayılarını, üretim alanlarını ve miktarını gösterir verilerin olduğu tablo ve grafik aşağıdadır.



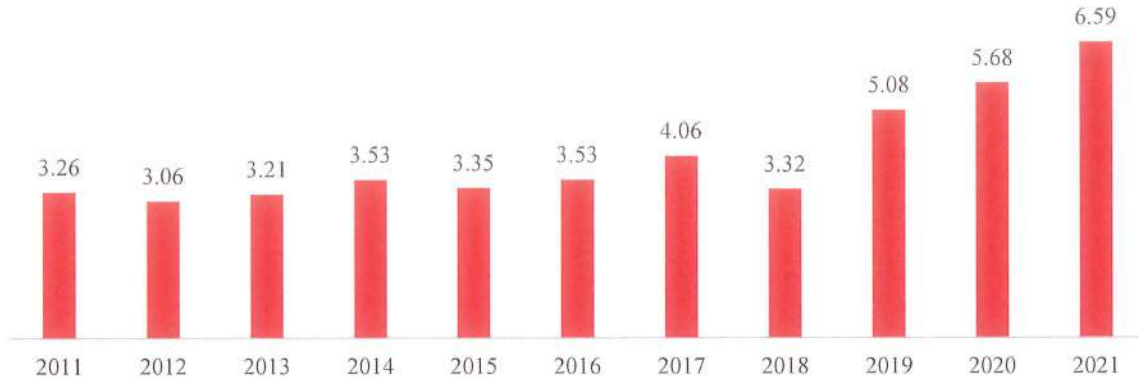
Kiraz (Türkiye)	2019	2020	2021
Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı	21.114.922	21.805.193	22.154.903
Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı	5.917.070	5.579.321	5.378.448
Toplu Meyveliklerin Alanı (Dekar)	834.474	827.294	815.468
Verim (Kg/Meyve Veren Ağaç)	31	33	31
Üretim Miktarı (Ton)	664.224	724.944	689.834

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=92&locale=tr>.

Türkiye’de kiraz fiyatları 2019,2020 ve 2021 yıllarında bir önceki yıla göre sırasıyla %53, %12 ve %16 oranlarında artış göstermiştir.

Türkiye’de yıllara göre kiraz fiyatını gösterir grafik aşağıdadır.

Kiraz Fiyatı (TL/Kg*)



* II. Verinin kapsamı

Hesaplamalar, Türkiye’deki tüm tarımsal işletmeleri kapsamaktadır. ÇEF, pazar kurulan il merkezi ile ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğü’nden aylık olarak web üzerinden Harzemli İstatistik Bilgi Sistemi (İBS) ile derlenmektedir. ÇEF formunda yer alan Tarla ürünlerine ait madde fiyatları üreticinin tüccar ve fabrikalara yaptığı toptan satış fiyatını, sebze ve meyve gruplarında yer alan maddeler için her ayın birinci ve ikinci haftası ile üçüncü ve dördüncü haftası ortalama pazar fiyatlarının (perakende) yanı sıra, hal, tüccara, fabrikaya vb. yerlere yapılan toptan satış fiyatlarını, canlı hayvanlarda ilçe hayvan pazarı, tüccar ve mezbahane kesim fiyatlarını ve hayvansal ürünler için de ilçe pazarı, tüccar ve fabrika alım fiyatlarını içermektedir.

Yaş Meyve ve Sebze Hallerinden, Ticaret Borsaları ile Üretici Birliklerinden web üzerinde tarımsal ürünlerin aylık işlem miktar ve değerleri derlenmektedir.

III. Hesaplama Kuralları

Değer hesaplama: Üretim miktarı ile fiyatın çarpımından elde edilen satış değerinin pazarlama oranları ile çarpımından pazarlanan satış değeri elde edilir.

İl fiyatı ve Türkiye fiyatının hesaplanması: Her bir madde için ilçe ağırlıkları ile ilçe fiyatlarının çarpımından ağırlıklı il fiyatı, il fiyatları ile il ağırlıklarının çarpımından ağırlıklı Türkiye fiyatı elde edilir.

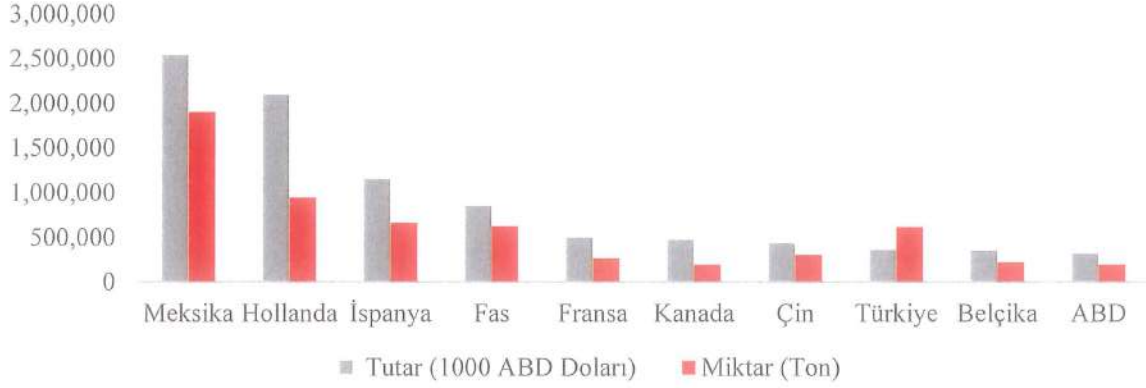
Kaynak: TÜİK Kurumsal (tuik.gov.tr)

Domates

2021 yılında, miktarsal ve tutarsal olarak Dünya’da en fazla domates ihracatı gerçekleştiren ülke Meksika olup, Hollanda ve İspanya Meksika’yı takip etmektedir.

Dünya’da domates ihracatını en fazla gerçekleştiren ilk 10 ülkenin ihracat tutar ve miktarını içeren tablo aşağıda gösterilmiştir.

Domates İhracatında İlk 10 Ülke

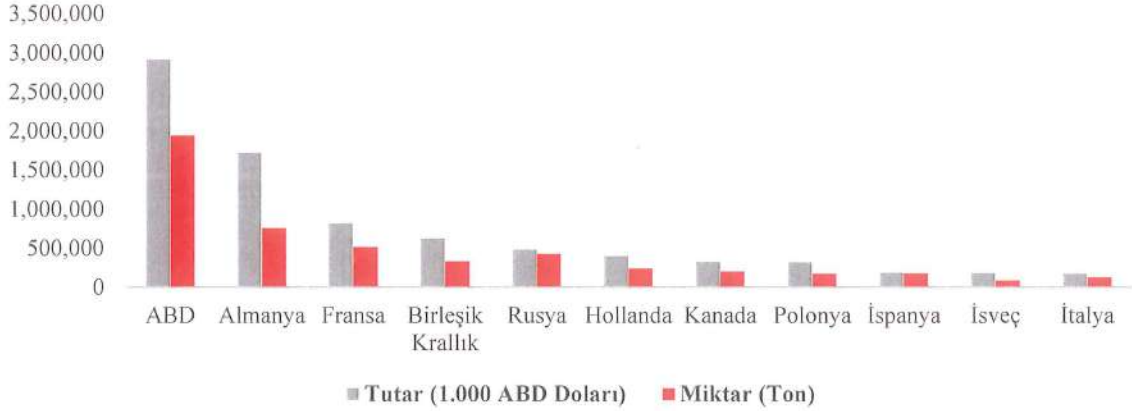


Kaynak: <https://wits.worldbank.org/trade/comtrade/en/country/ALL/year/2021/tradeflow/Exports/partner/WLD/product/070200>

2021 yılında, miktarsal ve tutarsal olarak Dünya’da en fazla domates ithalatı gerçekleştiren ülke Amerika Birleşik Devletleri olup, Almanya ve Fransa ABD’yi takip etmektedir.

Dünya’da domates ithalatını en fazla gerçekleştiren ilk 10 ülkenin ithalat tutar ve miktarını içeren tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Domates İthalatında ilk 10 Ülke

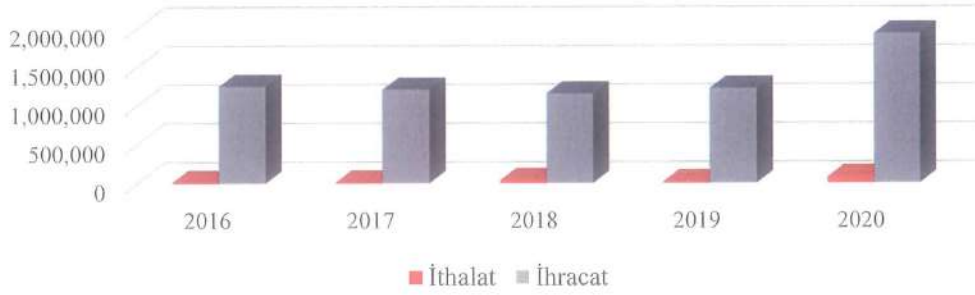


Kaynak: <https://wits.worldbank.org/trade/comtrade/en/country/ALL/year/2021/tradeflow/Imports/partner/WLD/product/070200>

Türkiye’de domates ithalatı, 2018’de bir önceki yıla göre %210 artarken 2019’da %50 azalmış 2020’de ise %333 artış göstermiştir. Domates ihracatı, 2018’de bir önceki yıla göre %4 azalırken 2019’da %6 artmış, 2020’de ise %58 artış göstermiştir.

Domates ithalat ve ihracatının senelere göre değişimini gösterir tablo ve grafik aşağıdadır.

Türkiye'de Domates İthalat ve İhracat Miktarı (Ton)



Domates Dış Ticareti (Ton)	2016	2017	2018	2019	2020
İthalat	10.405	11.243	34.806	17.429	75.390
İhracat	1.246.147	1.205.511	1.155.102	1.219.985	1.927.500

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>

Sebze ürünleri toplamı için 2020-2021 piyasa döneminde yurt içi üretimin, yurt içi talebi karşılama derecesi %110,9 olmuş, yeterlilik derecelerine göre sebze sıralamasında, domates 3. sırada %117 yeterlilikle yer almıştır.

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Bitkisel-Urun-Denge-Tablolari-2020-2021-45505>

Türkiye'de üretilen domatesin alanı (dekar) 2020 de bir önceki yıla göre %1 artarken 2021 yılında bir önceki yıla göre %5 azalmıştır. Domates üretim miktarı (ton) 2020 yılında bir önceki yıla göre %3 artarken 2021'de bir önceki yıla göre %1 azalmıştır.

Türkiye'de üretilen domatesin türüne göre üretim alan ve üretim miktarını gösterir tablolar aşağıdadır.

Dekar	2019	2020	2021
Sofralık Domates	1.191.772	1.116.588	1.070.081
Salçalık Domates	542.442	627.784	581.954
Toplam	1.734.214	1.744.372	1.652.035

Ton	2019	2020	2021
Sofralık Domates	8.836.055	8.656.435	8.580.522
Salçalık Domates	4.005.935	4.547.580	4.514.736
Toplam	12.841.990	13.204.015	13.095.258

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=92&locale=tr>

Türkiye'de domates fiyatları 2019, 2020 ve 2021 yıllarında bir önceki yıla göre sırasıyla %4, %8 ve %39 oranlarında artış göstermiştir.

Türkiye'de yıllara göre domates fiyatını gösterir grafik aşağıdadır.

Domates Fiyatı (TL/Kg*)



***II. Verinin kapsamı**

Hesaplamalar, Türkiye'deki tüm tarımsal işletmeleri kapsamaktadır. ÇEF, pazar kurulan il merkezi ile ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden aylık olarak web üzerinden Harzemli İstatistik Bilgi Sistemi (İBS) ile derlenmektedir. ÇEF formunda yer alan Tarla ürünlerine ait madde fiyatları üreticinin tüccar ve fabrikalara yaptığı toptan satış fiyatını, sebze ve meyve gruplarında yer alan maddeler için her ayın birinci ve ikinci haftası ile üçüncü ve dördüncü haftası ortalama pazar fiyatlarının (perakende) yanı sıra, hal, tüccara, fabrikaya vb. yerlere yapılan toptan satış fiyatlarını, canlı hayvanlarda ilçe hayvan pazarı, tüccar ve mezbahane kesim fiyatlarını ve hayvansal ürünler için de ilçe pazarı, tüccar ve fabrika alım fiyatlarını içermektedir. Yaş Meyve ve Sebze Hallerinden, Ticaret Borsaları ile Üretici Birliklerinden web üzerinde tarımsal ürünlerin aylık işlem miktar ve değerleri derlenmektedir.

III. Hesaplama Kuralları

Değer hesaplama: Üretim miktarı ile fiyatın çarpımından elde edilen satış değerinin pazarlama oranları ile çarpımından pazarlanan satış değeri elde edilir.

İl fiyatı ve Türkiye fiyatının hesaplanması: Her bir madde için ilçe ağırlıkları ile ilçe fiyatlarının çarpımından ağırlıklı il fiyatı, il fiyatları ile il ağırlıklarının çarpımından ağırlıklı Türkiye fiyatı elde edilir.

Kaynak: [TÜİK Kurumsal \(tuik.gov.tr\)](http://TÜİK Kurumsal (tuik.gov.tr))

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

4.1. Değerleme Çalışmasının Amacı

08.09.2023 tarihli ve 2023/04 sayılı bu rapor, 18.11.2022 tarihinde Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş. ("Agrotech" veya "Grup") ile Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Alnus Yatırım") arasında imzalanmış olan Halka Arz Aracılık Sözleşmesi kapsamında Şirket paylarının halka arzında fiyata esas teşkil edecek değerlerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i gereği Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

4.2. Değerleme Çalışmasına İlişkin Beyan

Şirket'in işbu Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan değerlendirme çalışmasının, SPK'nın Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1) ve Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak aşağıdaki etik ilkeler çerçevesinde hazırlandığını beyan ederiz.

Etik ilkeler:

- Yapılan değerlendirme çalışması sırasında dürüst ve doğru davranılmış ve çalışmalar Şirket ve Şirket hissedarlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütülmüştür.
- Değerleme işini alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunulmamış ve bu şekilde reklam yapılmamıştır.
- Bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren bir rapor hazırlanmamış ve bildirilmemiştir.
- Alnus Yatırım, önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemiştir. Değerleme işi gizlilik içinde ve basiretli bir şekilde yürütülmüştür.
- Alnus Yatırım, müşterinin talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli şekilde hareket etmiştir.
- Görev, bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarları gözetmeksizin yerine getirilmiştir.
- Değerleme ücreti, raporun herhangi bir yönüne bağlı değildir.
- Görevle ilgili ücretler, değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı değildir.
- Raporda kullanılan bilgiler talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış bilgilerden oluşmaktadır.

Alnus Yatırım, değerlendirme çalışmasındaki analizlerin doğru ve güvenilir olduğunu beyan etmektedir.

4.3. Değerlemeye İlişkin Veri Kaynakları, Genel Varsayımlar ve Sınırlayıcı Şartlar

Veri Kaynakları

Değerlendirmemizde kullanılan veriler, Grup adına Eren Bağımsız Denetim A. Ş. tarafından 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri için hazırlanan konsolide özel bağımsız denetim raporu, kamuya açık olan kaynaklardan edinilen bilgiler, Grup'un %100 bağlı ortaklığı Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Tartech Teknoloji Tarım Yatırım A.Ş. için hazırlanmış olan projeksiyonda 2023-2032 yılları arası finansal tahminleri ve Grup'un %90 oranında paylarına sahip olduğu diğer bağlı ortaklığı Grid Teknoloji Ltd. için hazırlanmış olan projeksiyonda 2023-2028 yılları arası finansal tahminleri ve bununla birlikte Alnus Yatırım'ın bulguları ve tahminlerine dayanmaktadır.

Agrotech, tarımsal faaliyetlerini temelde Tartech Teknoloji Tarım Yatırım A.Ş. bünyesinde gerçekleştirmekle birlikte, Agrotech bünyesinde de tarımsal ürün ticareti gerçekleştirilmektedir. Projeksiyonlarımızda tüm tarımsal faaliyetin Tartech Teknoloji Tarım Yatırım A.Ş. kanalı ile gerçekleştirileceği varsayılmış olup, Agrotech için ayrı solo projeksiyon yapılmamıştır. Agrotech tarımsal ürün ticaretinde Tartech bahçe ve seralarında üretilen ürünleri tedarik etmenin yanı sıra müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda uygun gördüğü diğer tedarikçiler kanalı ile de temin edebilecektir.

Genel Varsayımlar

Değerleme çalışmasında, Grup'un mevcut yapısı ve potansiyeli, sektörel beklentiler, de dikkate alınmıştır. Bununla birlikte, genel varsayımlar da aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Grup'un faaliyetlerini ciddi anlamda etkileyecek İzahname'de yer alan risklerin Grup'un geçmişinde tekrarlanan türde olmaması nedeniyle projeksiyon döneminde de Grup'un sürdürülebilirliğini etkilemeyeceği,
- Grup'un yönetimi ve kilit personel kadrosunda faaliyetlere etki edebilecek bir değişikliğin olmayacağı,
- Türkiye ve Grup'un faaliyetlerini etkileyebilecek diğer ülke ekonomilerinde ciddi dalgalanmaların yaşanmayacağı.

Sınırlayıcı Şartlar

Alnus Yatırım, değerleme çalışması kapsamında Grup'un aktiflerinin fiziki mevcudiyeti ve kanuni mülkiyetine ilişkin herhangi bir araştırma yapmadığı gibi bu konularda herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Alnus Yatırım, değerleme çalışmasındaki analizlerine esas verilerinin doğru ve güvenilir olduğunu özen ve dikkatle sorgulamakta ve araştırmaktadır. Bilgi ve belgeler makul ölçüde değerlendirildiğinde bariz şekilde gerçeğe aykırı olduğuna ilişkin bir şüpheye ulaşılmamıştır; bununla birlikte, Alnus Yatırım elde edilmiş olan bilgi ve belgelerin doğru olduğunu ve ticari ve hukuki olarak gizli ve beklenmedik herhangi bir durum veya engeli olmadığını taahhüt edememektedir.

Kullanılan geçmiş yıllara ait finansal bilgiler (özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve dipnotları) Grup yönetiminin ve bağımsız denetim firmasının görüşünden geçmiş olup güvenilir bir kaynak olduğu varsayılmıştır.

Ayrıca, Grup tarafından sağlanan veya Alnus Yatırım tarafından geçmiş yılların finansal performansına ilişkin Grup yönetimi ile görüşülerek yapılan analizler neticesindeki tüm tahminler (projeksiyon verileri) Alnus Yatırım değerleme ekibinin sorgusundan geçmiştir. Bu sorgulama neticesinde en iyi gayret ile oluşturulan tahmin ve projeksiyonların makul olduğu değerlendirilmekle birlikte tam olarak doğruluğu

veya kesinliğini tespit etmek mümkün değildir. Grup'un rekabet ettiği pazar ve ürüne ilişkin bağımsız bir kuruluş tarafından gerçekleştirilmiş bir ticari inceleme raporu bulunmamaktadır. Dolayısıyla, verilen tahminleri bağımsız bir rapor ile kıyaslamak mümkün değildir. Alnus Yatırım olarak, Grup'un geçmiş finansal performansı da dikkate alınarak projeksiyonlarda kullanılan varsayımlar mümkün olduğunca muhafazakar bir bakış açısıyla değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, projeksiyonların gerçekleştirilebilir olduğu yönünde kanaat getirilmiştir.

4.4. Değerleme proje ekibi

Proje Ekibi: Konusunda uzman çalışma ekibi, Alnus Yatırım Kurumsal Finansman departmanı Genel Müdür Yardımcısı Eylem Çiftçi tarafından yönetilmiştir. Ekip lideri, SPK mevzuatları uyarınca hazırlanan bu raporu hazırlayabilmek için gerekli nitelik, ehliyet ve 15 yılın üzerinde tecrübeye sahiptir.

5. DEĞERLEME ANALİZİ

5.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Grup'un halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

1. **Pazar Yaklaşımı:** Çarpan Analizi
2. **Gelir Yaklaşımı:** İNA Analizi

Maliyet Yaklaşımı: Grup'un halka arz fiyat tespiti çalışmasında maliyet yaklaşımı ile hesaplanacak değer Grup'un faaliyetleri ve faaliyet yürüttüğü sektörün dinamiklerini içermeyeceği düşüncesi ile İşbu Fiyat Tespit Raporu'nda dikkate alınmamıştır.

İNA Analizi yöntemi, birçok varsayıma dayanarak şirketin faaliyetlerinin içsel değerini bulmaya odaklanır, uzun vadeli potansiyelini yansıtır ve şirket spesifik riskleri de barındırarak kapsamlı değerlendirme imkanı sunar.

Çarpan Analizi yöntemi ise borsada işlem gören benzer şirketlerin güncel değerleriyle kıyaslama imkanı vererek, bir çok varsayıma bağlı yapılan İNA Analizi yöntemini teyit edici özellik taşır.

Bu kapsamda, sektörün ve Grup'un spesifik özelliklerine uygun olarak seçilen ve uluslararası kabul görmüş olan bu iki yöntemin Grup'un değerinin belirlenmesinde uygun olduğu kanaatindeyiz.

5.2 Çarpan Analizi

Piyasa çarpanları metodu değerlendirilecek şirkete benzer şirketlerin uygun rayiç piyasa çarpanlarının analizine dayanmaktadır. Bu yöntem etkin işleyen ve spekülasyonun yapılmadığı durumlarda hisselerin rayiç değerlerinin, ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı olan risk düzeyini yansıttığı varsayımını esas almaktadır.

Grup'un %100 bağlı ortaklığı Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Tarteck Teknoloji Tarım ve Üretim A.Ş. tarım ve gıda sektöründe, bir diğer %90 oranında bağlı ortaklığı olan Grid Teknoloji Ltd. teknoloji sektöründe hizmet vermektedir. Bu doğrultuda Yurt içi benzer şirket çarpanları seçilirken iki farklı sektörün benzer şirket çarpanları dikkate alınmıştır. BIST Gıda sektörü çarpanlarının arasından Tarteck Teknoloji Tarım Yatırım A.Ş.'nin faaliyetlerine benzer şirketler dikkate alındığı için BIST Gıda şirketlerinin bir kısmı elimine edilmiştir. Elimine edildikten sonra kalan şirketler "Seçilmiş Benzer Şirketler" tablosu altında verilmiştir. Ayrıca Grid Teknoloji Ltd. için çarpan analizi değerlendirilmiştir ve BIST Teknoloji sektörü şirketleri çarpanları da ayrıca dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda, yurtiçi çarpan analizinde, BIST Gıda sektöründe faaliyet gösteren şirketlerden Tarteck'in faaliyetlerine benzer olanlar ve BIST Teknoloji sektörlerinde işlem gören şirketlerin 30.06.2023 tarihli son 12 aylık finansal verileri dikkate alınmıştır.

Eliminasyon Kriterleri:

-Teknoloji sektörü temelde nitelikli insan kaynağını gerektirmektedir. Gerek yazılım gerekse donanım alanlarında hızlı teknolojik değişimlere bu sektörde faaliyet yürüten şirketler gerek yatırımları gerekse de nitelikli insan kaynağının eğitimi ile sürekli yatırım yapmak durumundadır. BİST’de işlem gören teknoloji sektöründe faaliyet yürüten şirketler ve Grid Teknoloji Ltd. bu kapsamda benzer sektörel dinamikler içerisinde faaliyetlerini sürdürmektedirler. Her ne kadar üretilen hizmet içeriğinde farklılıklar olsa da en temel dinamiğin nitelikli mühendis kaynağı olduğu BİST’te işlem gören teknoloji sektöründe faaliyet yürüten şirketler içerisinde herhangi bir eliminasyona gidilmemiştir.

Gıda sektöründe ise tarımsal üretim faaliyeti olan ve/veya Tartech’in ürettiği tarımsal ürünlere benzer ürünleri ürün gamında ihtiva eden gıda şirketleri seçilmiştir. BİST’de işlem gören gıda sektöründe faaliyet yürüten fakat Tartech’in ürünlerine benzer ürünlerin üretimini gerçekleştirmeyen ve/veya işleme tabi tutmayan şirketler çarpan analizinde eliminasyona tabi tutulmuşlardır.

Yurtdışı Çarpan Kullanmama Gerekçesi

Tarımsal ürün ve teknoloji sektörlerinde yurtdışında faaliyet yürütüp teşkilatlanmış piyasalarda işlem gören şirketler detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Tarımsal politikaların ülkelere göre farklılık göstermesi, tarımsal teşvik benzeri destekleyici politikaların ülkeler arasında farklı yöntemler ile uygulanıyor olması sebebi ile ilgili şirketlerin finansal tabloları da farklılaşmaktadır. Ayrıca yurtdışında işlem gören halka açık tarım şirketlerinin ölçeklerinin çok büyük olması da önemli bir ayrışma sebebi olarak değerlendirilmiştir. Teknoloji sektöründe ise yurtdışı benzer şirketlerin de tarım sektöründe olduğu Grid Teknoloji Ltd. ile karşılaştırıldığında ölçek bazlı farklılaşması ve Grid Ltd.’nin geçmiş yıllar finansal tablolarında hizmetlerinin Asya ve Orta Doğu ülkelerinde yoğunlaşması da ayrışmada önemli etken olmuş ve çarpan analizinde yurtdışı benzer sektör şirketlerinin hesaplama dışı tutulmasına sebep olmuştur.

Çarpan Analizinde Ağırlıklandırma Gerekçesi

Çarpan analizinde Firma Değeri / Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kar (FD/FAVÖK), Fiyat Kazanç Oranı (F/K) Çarpanı ve Piyasa Değeri Defter Değeri (PD/DD) çarpanları ile hesaplanan Şirket özsermaye değerleri birbirlerinden çok uzak değerler sonucunu vermiştir. Adil değere erişmek adına en yüksek ve en düşük değerlerin her biri %25, ortanca değerin ise %50 ağırlıklandırılması tercih edilmiştir. Böylelikle en yüksek ve en düşük değerlerin etkisi çarpan analizine göre yapılan hesaplamada ortanca değere göre çok daha düşük olmuştur.

Çarpan analizinin tamamında Firma Değeri / Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kar (FD/FAVÖK), Fiyat Kazanç Oranı (F/K) Çarpanı ve Piyasa Değeri Defter Değeri (PD/DD) çarpanlarının medyanları dikkate alınarak değerlendirilmede kullanılması uygun bulunmuştur.

5.3 Yurtiçi Gıda ve Teknoloji Sektörleri Çarpan Değerleri

Yurtiçi çarpanlarda incelenilen BIST Gıda Sektörü Benzer Şirketler ve BIST Teknoloji Sektörü şirketlerinin tamamının verileri aşağıda yer almaktadır. Söz konusu şirketlerin F/K, PD/DD ve FD/FAVÖK çarpanlarının medyanları hesaplanarak BIST Gıda Sektörü Benzer Şirketler’e ve BIST Teknoloji Şirketleri’ne göre çarpan değerleri hesaplanmıştır.

BİST Gıda sektörünün tamamı incelenmiş olup tüm tabloya aşağıda yer verilmiştir. 5.2 nolu bölümde detaylandırılan eliminasyon kriterlerine göre BİST Gıda sektörü benzer şirketler seçilmiş olup aşağıdaki ikinci tabloda yer vermiştir.

BIST Gıda Şirketleri çarpan detayları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kod	Ad	Piyasa Değeri	Net Borç	Firma Değeri	Gıda Özkaynak	Net Satışlar	FAVÖK	Net Kar	F/K	PD/DD	FD/FAVÖK	FD/Satış
AVOD	A.V.O.D Gıda Ve Tarım	1.155.600.000	229.306.906	1.384.906.906	462.885.552	724.408.277	108.048.662	131.723.001	8,8	2,5	12,8	1,9
ATAKP	Atakay Patates	10.962.672.000	-	10.962.672.000	927.823.249	1.513.160.122	674.137.816	449.810.527	24,4	11,8	16,3	7,2
BANVT	Banvit	9.687.283.626	1.822.965.428	11.510.249.054	2.225.390.268	13.587.743.093	701.582.786	-694.550.910	AD	4,4	16,4	0,8
DARDL	Dardanel	3.727.591.440	1.629.338.935	5.356.930.375	1.890.456.545	4.041.138.866	282.115.659	-92.269.799	AD	2,0	19,0	1,3
EKIZ	Ekiz Kimya	352.067.102	6.885.773	358.952.875	100.171.040	154.355.041	-3.074.652	55.696.817	6,3	3,5	AD	2,3
EKSUN	Eksun Gıda	6.303.500.000	-	6.303.500.000	1.406.420.475	4.701.640.251	443.392.951	297.256.225	21,2	4,5	14,2	1,3
FADE	Fade Gıda	1.689.645.300	-8.309.852	1.681.335.448	638.974.048	211.624.658	29.876.568	271.290.962	6,2	2,6	56,3	7,9
FRIGO	Frigo Pak Gıda	1.039.975.000	76.969.494	1.116.944.494	308.173.525	541.660.973	130.942.975	63.158.518	16,5	3,4	8,5	2,1
GOKNR	Gökür Gıda	9.800.000.000	-	9.800.000.000	2.368.874.332	4.610.291.963	477.569.792	611.781.502	16,0	4,1	20,5	2,1
KAYSE	Kayseri Şeker Fabrikası	34.876.400.000	-	34.876.400.000	13.758.622.741	10.977.863.219	2.716.241.271	4.349.672.485	8,0	2,5	12,8	3,2
KENT	Kent Gıda	81.400.000.000	253.905.347	81.653.905.347	1.772.327.609	7.760.303.624	1.295.722.772	872.219.536	93,3	45,9	63,0	10,5
KERVIT	Kereviş Gıda	8.553.040.000	1.520.840.205	10.073.880.205	3.035.716.683	13.385.226.728	1.415.709.004	741.626.266	11,5	2,8	7,1	0,8
KRVGD	Kervan Gıda	6.268.800.000	2.009.362.828	8.278.162.828	1.804.581.578	5.937.943.314	829.986.193	368.343.651	17,0	3,5	10,0	1,4
KNFRT	Konfrut Gıda	2.550.240.000	722.739.697	3.272.979.697	411.718.450	2.296.348.221	286.822.928	110.749.166	23,0	6,2	11,4	1,4
KTSKR	Kütahya Şeker Fabrikası	3.590.300.000	-239.843.320	3.350.456.680	1.615.638.940	797.517.311	214.649.734	480.192.056	7,5	2,2	15,6	4,2
MERKO	Merko Gıda	968.681.809	148.141.512	1.116.823.321	302.083.627	844.991.009	153.210.998	46.289.308	20,9	3,2	7,3	1,3
OFSYM	Ofis Yem Gıda	14.917.500.000	-	14.917.500.000	807.013.125	8.471.249.012	555.938.989	362.066.752	41,2	18,5	26,8	1,8
OYLUM	Oylum Sınai Yatırımlar	748.000.000	42.697.530	790.697.530	294.503.717	363.730.277	60.505.800	70.821.390	10,6	2,5	13,1	2,2
PENGID	Penguen Gıda	1.795.500.000	596.009.764	2.391.509.764	1.433.873.422	856.950.280	92.301.216	38.929.122	46,1	1,3	25,9	2,8
PETUN	Pınar Et Ve Un	3.661.807.500	626.514.309	4.288.321.809	2.885.812.877	2.848.055.967	322.337.457	326.518.679	11,2	1,3	13,3	1,5
SELGD	Selçuk Gıda	274.340.000	6.040.971	280.380.971	83.063.786	32.133.280	-1.490.737	15.568.647	17,6	3,3	AD	8,7
SELVA	Selva Gıda Sanayi	1.221.480.000	202.356.576	1.423.836.576	482.743.578	834.967.240	85.122.651	83.511.135	14,6	2,5	16,7	1,7
SOKE	Söke Değirmençilik	9.670.230.000	-	9.670.230.000	1.616.197.173	3.449.502.847	304.377.629	265.203.637	36,5	6,0	31,8	2,8
TATGD	Tat Gıda	5.848.000.000	3.989.216.795	9.837.216.795	1.185.254.391	3.894.693.296	506.924.037	290.540.183	20,1	4,9	19,4	2,5
TETMT	Tetamat Gıda Yatırımları	1.850.626.478	22.170.405	1.872.796.883	3.271.521	32.370.148	-10.772.244	-10.592.623	AD	565,7	AD	57,9
TUKAS	Tukay	17.299.642.500	913.182.536	18.212.825.036	2.602.412.373	4.655.713.799	1.404.016.379	1.303.210.561	13,3	6,6	13,0	3,9
ULUUN	Ulusoy Un Sanayi	7.096.445.200	1.146.145.336	8.242.590.536	3.712.556.571	24.748.540.972	736.278.029	18.498.963	383,6	1,9	11,2	0,3
ULKER	Ulker Bisküvi	27.381.804.648	21.729.048.000	49.110.852.648	5.908.268.000	35.943.397.000	7.346.109.000	847.852.000	32,3	4,6	6,7	1,4
VANGD	Vanet Gıda	322.250.000	-3.005.677	319.244.323	90.943.525	31.347.185	-1.012.179	40.163.754	8,0	3,5	AD	10,2
YYILGD	Yayla Agro Gıda	23.978.778.800	4.005.498.238	27.984.277.038	3.302.197.340	12.358.612.410	1.118.599.666	1.177.715.432	20,4	7,3	25,0	2,3
Ortalama									23,57	24,50	-10,00	4,99
Ortanca									16,24	3,49	13,19	2,15

BIST Seçilmiş Gıda Şirketleri çarpan detayları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kod	Ad	Piyasa Değeri	Net Borç	Firma Değeri	Gıda Özkaynak	Net Satışlar	FAVÖK	Net Kar	F/K	PD/DD	FD/FAVÖK	FD/Satış
AVOD	A.V.O.D Gıda Ve Tarım	1.155.600.000	229.306.906	1.384.906.906	462.885.552	724.408.277	108.048.662	131.723.001	8,8	2,5	12,8	1,9
ATAKP	Atakay Patates	10.962.672.000	-	10.962.672.000	927.823.249	1.513.160.122	674.137.816	449.810.527	24,4	11,8	16,3	7,2
FADE	Fade Gıda	1.689.645.300	-8.309.852	1.681.335.448	638.974.048	211.624.658	29.876.568	271.290.962	6,2	2,6	56,3	7,9
GOKNR	Gökür Gıda	9.800.000.000	0	9.800.000.000	2.368.874.332	4.610.291.963	477.569.792	611.781.502	16,0	4,1	20,5	2,1
GRTRK	Grainur Tarım	4.900.000.000	0	4.900.000.000	1.412.065.518	654.088.677	76.682.891	309.810.075	15,8	3,5	63,9	7,5
KAYSE	Kayseri Şeker Fabrikası	34.876.400.000	0	34.876.400.000	13.758.622.741	10.977.863.219	2.716.241.271	4.349.672.485	8,0	2,5	12,8	3,2
KERVIT	Kereviş Gıda	8.553.040.000	1.520.840.205	10.073.880.205	3.035.716.683	13.385.226.728	1.415.709.004	741.626.266	11,5	2,8	7,1	0,8
KNFRT	Konfrut Gıda	2.550.240.000	722.739.697	3.272.979.697	411.718.450	2.296.348.221	286.822.928	110.749.166	23,0	6,2	11,4	1,4

KTSKR	Kitahya Şeker Fabrikası	3.590.300.000	-239.843.320	3.350.456.680	1.615.638.940	797.517.311	214.649.734	480.192.056	7,5	2,2	15,6	4,2
MERKO	Merko Gıda	968.681.809	148.141.512	1.116.823.321	302.083.627	844.991.009	153.210.998	46.289.308	20,9	3,2	7,3	1,3
PENGİD	Penguen Gıda	1.795.500.000	596.009.764	2.391.509.764	1.433.873.422	856.950.280	92.301.216	38.929.122	46,1	1,3	25,9	2,8
SELÇUK	Selçuk Gıda	274.340.000	6.040.971	280.380.971	83.063.786	32.133.280	-1.490.737	15.568.647	17,6	3,3	AD	8,7
TATGİD	Tat Gıda	5.848.000.000	3.989.216.795	9.837.216.795	1.185.254.391	3.894.693.296	506.924.037	290.540.183	20,1	4,9	19,4	2,5
TUKAS	Tukaş	17.299.642.500	913.182.536	18.212.825.036	2.602.412.373	4.655.713.799	1.404.016.379	1.303.210.561	13,3	6,6	13,0	3,9
YİLGİD	Yayla Agro Gıda	23.978.778.800	4.005.498.238	27.984.277.038	3.302.197.340	12.358.612.410	1.118.599.666	1.177.715.432	20,4	7,3	25,0	2,3
Ortalama									17,31	4,33	7,95	3,85
Ortanca									16,02	3,30	15,61	2,79

Kaynak: Finnet (08.09.2023 kapanış verileri)

BIST Teknoloji Şirketleri çarpan detayları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kod	Ad	Piyasa Değeri	Net Borç	Firma Değeri	Teknoloji	Net Satışlar	FAVÖK	Net Kar	F/K	PD/DD	FD/FAVÖK	FD/Satış
ALCTL	Alcatel Lucent Teletas	4.090.671.600	-608.391.393	3.482.280.207	1.881.737.937	2.699.025.470	434.909.240	193.593.682	21,1	2,2	8,0	1,3
ARDYZ	ARD Bilişim Teknolojileri	3.332.000.000	98.796.880	3.430.796.880	800.776.641	655.060.024	417.166.501	393.782.929	8,5	4,2	8,2	5,2
ARENA	Arena Bilgisayar	2.770.000.000	777.017.601	3.547.017.601	1.221.936.183	22.581.815.061	864.879.887	165.426.329	16,7	2,3	4,1	0,2
ASELS	Aselesan	198.360.000.000	12.781.303.000	211.141.303.000	44.627.733.000	42.507.350.000	11.161.289.000	13.477.403.000	14,7	4,4	18,9	5,0
ATATP	ATP Yazılım	3.727.500.000	-266.444.896	3.461.055.104	518.238.842	687.506.207	163.173.424	171.567.937	21,7	7,2	21,2	5,0
AZTEK	Aztekl Teknoloji	5.925.000.000	-41.778.060	5.883.221.940	976.633.447	3.452.660.123	580.947.147	467.805.111	12,7	6,1	10,1	1,7
DGATE	Datagate Bilgisayar	925.800.000	-288.508.874	637.291.126	198.982.263	2.925.064.142	130.451.863	26.942.036	34,4	4,7	4,9	0,2
DESPC	Despec Bilgisayar	649.980.000	-222.797.674	427.182.326	187.431.902	1.842.971.192	101.291.580	21.259.257	30,6	3,5	4,2	0,2
EDATA	E-Data Teknoloji	1.719.000.000	-80.230.837	1.636.969.163	325.641.685	715.232.362	80.181.492	122.361.126	14,0	5,3	20,4	2,3
ESCOM	Escort Teknoloji	2.029.679.260	515.212	2.030.194.472	618.009.112	1.529.215	-6.032.152	420.089.502	4,8	3,3	AD	1.327,6
FONET	Fonet Bilgi Teknolojileri	820.800.000	-18.127.219	802.672.781	215.809.352	177.036.414	74.237.658	74.280.178	11,1	3,8	10,8	4,5
FORTE	Fortel Bilgi İletişim	7.430.300.000	0	7.430.300.000	459.309.050	495.264.477	127.972.644	120.833.072	61,5	16,2	58,1	15,0
HTTBT	Hittit Bilgisayar Hizmetleri	7.509.750.000	-347.501.933	7.162.248.067	1.229.947.126	441.961.366	175.877.749	98.965.513	75,9	6,1	40,7	16,2
INGRM	Ingram Bilişim	13.504.800.000	1.416.777.576	14.921.577.576	1.198.511.863	12.938.897.161	414.470.781	97.298.258	138,8	11,3	36,0	1,2
INDES	İndeks Bilgisayar	5.165.440.000	-1.975.023.491	3.190.416.509	1.505.272.312	31.521.005.857	1.423.463.357	669.227.232	7,7	3,4	2,2	0,1
KFEIN	Kafein Yazılım	786.840.000	-116.769.590	670.070.410	257.131.133	556.424.185	106.361.108	105.135.426	7,5	3,1	6,3	1,2
KAREL	Karel Elektronik	11.620.869.348	3.474.114.155	15.094.983.503	753.629.729	5.556.339.424	907.091.841	-68.059.457	AD	15,4	16,6	2,7
KRONT	Kron Teknoloji	1.323.547.266	5.369.226	1.328.916.492	143.115.593	202.364.414	64.406.632	69.194.836	19,1	9,2	20,6	6,6
LINK	Link Bilgisayar	877.800.000	-107.847.297	769.952.703	96.906.847	43.750.878	22.275.917	54.989.100	16,0	9,1	34,6	17,6
LOGO	Logo Yazılım	7.775.000.000	-607.070.969	7.167.929.031	1.329.968.000	1.928.980.000	537.238.000	508.118.000	15,3	5,8	13,3	3,7
MANAS	Manas Enerji Yönetimi	889.713.000	137.979.136	1.027.692.136	147.891.110	182.380.903	36.973.886	28.571.511	31,1	6,0	27,8	5,6
MTRKS	Marricks Bilgi Dağıtım	1.516.880.000	-75.144.839	1.441.735.161	106.421.671	350.070.339	85.865.401	70.033.510	21,7	14,3	16,8	4,7
MIATK	Mia Teknoloji	15.428.000.000	-61.731.986	15.366.268.014	758.300.765	869.557.129	428.837.018	406.578.307	37,9	20,3	35,8	17,7
MOBTL	Mobilnet İletişim Hizmetleri	4.171.750.000	247.900.973	4.419.650.973	3.858.499.793	5.096.323.256	379.572.360	1.095.005.336	3,8	1,1	11,6	0,9
NETAS	Netas Telekom.	3.719.996.280	1.536.729.280	5.256.725.560	7.801.102	5.134.801.887	147.628.686	-3.548.305	AD	476,9	35,6	1,0
OBASE	Obase Bilgisayar	1.220.310.000	-178.087.106	1.042.222.894	227.641.720	228.008.698	20.702.659	52.059.771	23,4	5,4	50,3	4,6
PAPIL	Papillon Savunma	1.119.250.000	-222.297.796	896.952.204	244.656.576	52.664.816	115.776.579	9.7	8,4	4,6	105,0	17,0
PENTAK	Penta Teknoloji Ürünleri Dağıtım	9.176.793.120	-1.138.495.308	8.038.297.812	2.086.516.198	12.921.905.052	702.316.332	147.140.340	62,4	4,4	11,4	0,6
SDTKT	SDTKT Yazı	853.125.000	-125.966.810	727.158.190	89.881.268	600.263.722	31.320.824	2.841.306	300,3	9,5	23,2	1,2
SDTTR	SDTTR Teknoloji	22.707.000.000	0	22.707.000.000	731.242.637	583.540.753	228.685.009	327.326.602	69,4	31,1	99,3	38,9
SMART	Smartiks Yazılım	469.016.000	18.766.557	487.782.557	110.687.538	93.238.286	67.181.421	22.792.821	20,6	4,2	7,3	5,2
VBITYZ	VBT Yazılım	2.146.300.000	-327.022.985	1.819.277.015	284.848.022	1.458.339.144	79.418.071	122.499.556	17,5	7,5	22,9	1,2
Ortalama									-2,79	22,24	14,06	47,36
Ortanca									17,85	5,60	17,85	3,95

Kaynak: Finnet (08.09.2023 kapanış verileri)

Negatif değerler Anlamsız Değer (AD) olarak tanımlanmıştır.

FD/FAVÖK, F/K ve PD/DD çarpanları BIST Benzer Gıda Şirketleri ve BIST Teknoloji Sektörü medyan değerleri incelenmiştir.

Grup'un 2023/06 yıllıklandırılmış FAVÖK, 2023/06 yıllıklandırılmış Net Kar, 30.06.2023 tarihi itibarıyla Özkaynak ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla Net Parasal Pozisyon tutarları değerlemede dikkate alınmıştır. Hesaplama kullanılan Grup finansalları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Veri Girişi	
2023/06 Yıllıklandırılmış FAVÖK	248.383.053
2023/06 Yıllıklandırılmış Net Kar	395.004.792
2023/06 Özkaynak (TL)	2.905.778.851
2023/06 Net Parasal Pozisyon (TL)	-61.147.560
2023/06 Yıllıklandırılmış Net Satışlar	478.176.734

F/K, FD/FAVÖK, PD/DD ve FD/Satış çarpanları hesaplanırken BIST Seçilmiş Gıda Şirketleri çarpanları ve BIST Teknoloji Şirketleri çarpanlarının ortalaması alınmıştır.

Çarpan Özeti			
	F/K	PD/DD	FD/FAVÖK
Benzer Şirketler- Gıda	16,02	3,30	15,61
Teknoloji	18,32	5,60	17,85
Ortalama	17,17	4,45	16,73

5.4 Çarpan Analizine Göre Değerleme Sonuçları

BIST Seçilmiş Benzer Gıda Şirketleri ve BIST Teknoloji Şirketleri çarpanları hesaplanmış ve elde edilen çarpanların medyanları dikkate alınarak aşağıdaki tabloda yer alan oranlar ile ağırlıklandırılmıştır. Elde edilen çarpan değerleriyle özsermaye değerlerine ulaşılmıştır.

ÇARPANLAR ANALİZİ SONUCU		Ağırlık	Sonuç
Yurtiçi Çarpanlar (2023/6A Finansallar)			
FD/FAVÖK Çarpanı (x)			16,73
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
F/K Çarpanı (x)			17,17
2023/06 Yıllıklandırılmış Net Kar			395.004.792
Özsermaye Değeri (TL)	50%		6.782.853.893
Pay Başına Değer			6,78
PD/DD Çarpanı (x)			4,45
2023/06 Özkaynak (TL)			2.905.778.851
Özsermaye Değeri (TL)	25%		12.939.572.660
Pay Başına Değer			12,94
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri		100%	7.649.985.774
Ağırlıklandırılmış Pay Başına Değer			7,65

Grup'un FAVÖK, ve Net Kar tutarları 30.06.2023 tarihli finansal tablolar baz alınarak yıllıklandırılmış verileri hesaplanmış ve çarpan metodunda baz alınmıştır. Grup'un 30.06.2023 tarihli finansal tablolarında yer alan özkaynak kalemi hesaplamada dikkate alınmıştır.

Çarpan analizi hesaplamasında FD/FAVÖK ve PD/DD çarpanları eşit ağırlıklandırılmış olup

(her biri %25), F/K çarpanına %50 ağırlık verilmiştir.

Çarpan analizi değerlendirme sonucunda 7.649.985.774 TL ağırlıklandırılmış özsermaye değerine ulaşılmış ve ağırlıklandırılmış pay başına değer 7,65 TL olarak hesaplanmıştır.

5.5 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi

5.5.1 Varsayımlar

İNA Analizi, bir şirketin serbest nakit akımı üretme yeteneği üzerinden yapılan bir değerlendirme yöntemi olup bu serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesi ve nakit pozisyonun da eklenmesi ile oluşan değer, şirketin özsermaye değeri olarak kabul eder.

İNA metodunda son 2020, 2021, 2022 yıllarına ait 12 aylık ve 2023 yılı 6 aylık solo ve konsolide gelir tablosu ve bilanço kalemleri Şirket yönetiminin beklentileri ile geçmiş mali veriler ışığında analiz edilerek Şirket'in konsolidasyona tabi iştiraki olan Tartech için 2023-2032 yıllarını kapsayan 10 yıllık dönem için, Grid için ise 2023-2028 yıllarını kapsayan 6 yıllık dönem için İndirgenmiş Nakit Akımları projekte edilmiştir.

Tarım sektöründe faaliyet yürüten Şirket iştiraki Tartech'in ana ürün kategorilerinden biri olan ceviz üretimi kapsamında 17.000 ceviz ağacının yaşlarının İşbu Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla 2 olması ve ceviz ağaçlarında ağaç başına ortalama verimin ağacın yaşı ile doğrudan ilişkili olması sebebi ile Tartech'in nakit akımlarına ilişkin projeksiyon dönemi 10 yıl olarak belirlenmiştir.

Grup'un iki adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Bağlı ortaklıklarından Ted Investment Tarım ve Medikal Teknoloji Anonim Şirketi, kendi bağlı ortaklığı olan Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş. tarafından üretilen tarım ürünleri satış hizmetini gerçekleştirmektedir. Şirket'in bir diğer bağlı ortaklığı olan Grid Teknoloji Ltd. ise yazılım sektörüyle iştigal etmektedir.

Grup'un konsolidasyona tabi iştirakleri olan Ted Investment'ın %100 bağlı ortaklığı olan Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş. ve Grup'un diğer %90 payına sahip olduğu Grid Teknoloji Ltd. şirketlerinin solo geçmiş finansalları incelenerek her birinin İndirgenmiş Nakit Akımı Metodu ile özsermaye değerleri ayrı ayrı hesaplanmış olup, Agrotech'in söz konusu şirketlere iştirak oranı ile ağırlıklandırılarak Agrotech'in özsermaye değeri hesaplanmıştır.

5.5.2 Gelir Tablosu Projeksiyonu

Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.

Satışların Projeksiyonu

Tartech'in hasılat projeksiyonuna baz teşkil eden tarımsal üretim kapsamında ağaç adetlerini gösterir tablo aşağıda yer almaktadır;

Ağaç Adetleri	2022
Ceviz- Eşme	15.405
Ceviz- Orman	17.000
Kiraz- Eşme	22.350
Burhaniye-Domates	151.870
Şeftali - Eşme	7.390
Nektarın - Eşme	7.816
Üzüm - Eşme	10.000
Erik - Eşme	1.000
Elma- Samsun	125.743
Armut - Samsun	25.600

Her bir tarımsal ürün kalemi için ağaç başına ortalama verim incelenmiş olup, ceviz ağacının yaşı ile doğru orantılı verimin artacağı varsayımı dikkate alınarak 10 yıllık projeksiyon dönemi için öngörülen ağaç başına ortalama verim aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Ağaç Başına Ort. Verim (KG / Ağaç Sayısı)	2020	2021	2022	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Ceviz- Eşme	-	-	39	40	50	55	60	65	70	80	85	90	95
Ceviz- Orman	-	-	-	-	-	-	30	35	40	45	50	55	60
Kiraz- Eşme	111	32	60	1	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Burhaniye-Domates	-	-	6	6	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Şeftali - Eşme	86	6	79	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Nektarin - Eşme	94	-	76	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Üzüm - Eşme	-	-	-	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Erik - Eşme	-	2	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Elma- Samsun	-	-	9	2	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Armud - Samsun	-	-	42	5	30	30	30	30	30	30	30	30	30

Her bir tarımsal ürün kalemi için ortalama satış fiyatları incelenmiş olup, 10 yıllık projeksiyon dönemi için öngörülen ortalama fiyat (TL/Kg) aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Ort. Satış Fiyatı (TL/Kg)	2020	2021	2022	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Ceviz- Eşme	8	10	39	135	200	260	308	365	433	498	548	602	663
Ceviz- Orman	-	-	-	135	200	260	308	365	433	498	548	602	663
Kiraz- Eşme	4	7	60	65	96	125	148	176	208	240	264	290	319
Burhaniye-Domates	-	3	33	35	52	67	80	95	112	129	142	156	172
Şeftali - Eşme	4	3	17	25	37	48	57	68	80	92	101	112	123
Nektarin - Eşme	2	3	15	25	37	48	57	68	80	92	101	112	123
Üzüm - Eşme	1	-	-	30	44	58	69	81	96	111	122	134	147
Erik - Eşme	-	5	-	20	30	39	46	54	64	74	81	89	98
Elma- Samsun	-	-	21	20	30	39	46	54	64	74	81	89	98
Armud - Samsun	-	-	21	30	44	58	69	81	96	111	122	134	147

Gelir tablosu projeksiyonunda 2023 yılı tahmini elma hasatının 2022 yılına göre %78, armut hasatının ise %83 gerilemesi beklenmektedir. Elma ve armut ağaçlarının Samsun ilinde olması, Son 1 yılda Samsun ilinin normalin çok üzerinde (aşağıdaki haritada yeşil renk ile işaretli alan) yağış almış olması, 2023 yılı elma ve armut hasatının düşük olmasına sebep olmuştur.

Zira, Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre, 2023 su yılı yağışları normallerine göre Samsun'da %30 oranında artmıştır. (Kaynak: 2022-2023 Su Yılı 12 Aylık Alansal Kümitatif Yağış Raporu, <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/yagis-raporu.aspx?b=k#sfB>)

Aşağıdaki tabloda ülke genelinde su yılı yağışlarının normal yağışları ile son 1 yıllık periyot için karşılaştırması yer almaktadır.

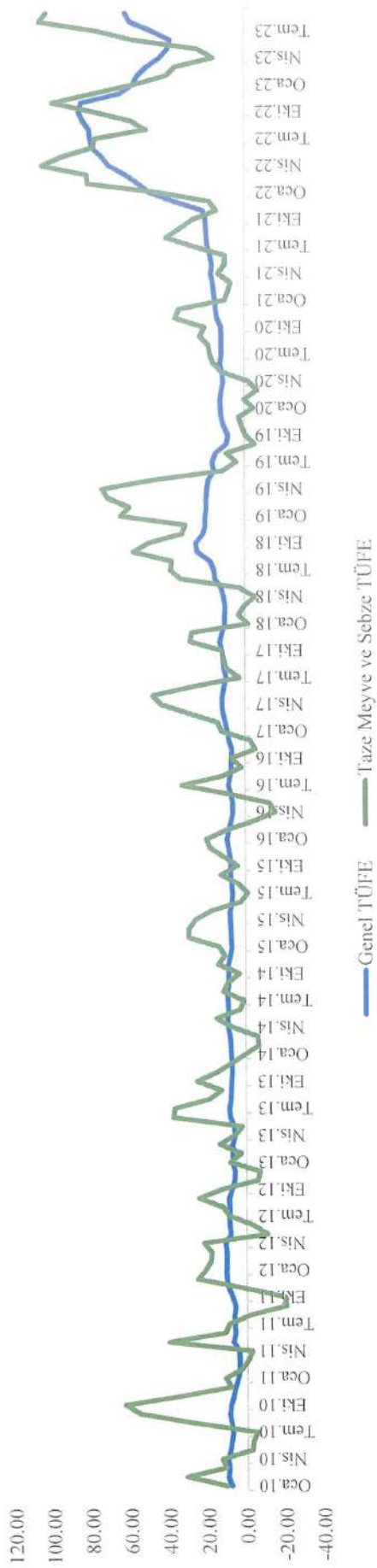
Su Yılı Yağışların Normalleri ile Karşılaştırılması (1 Ekim 2022 – 30 Eylül 2023)



Kaynak: <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/yagis-raporu.aspx?b=k#sfB>

2010 yılı Ocak ayı ile 2023 yılı Eylül ayı arası dönemde genel TÜFE ve Taze Meyve ve Sebze'nin TÜFE oranlarının aylık bazda bir önceki yılın aynı ayına göre değişimi (%) aşağıdaki grafikte yer almaktadır. Ocak 2010 – Eylül 2023 arası dönemde Taze Meyve ve Sebze TÜFE oranı TÜFE'nin ortalama %25 üzerinde gerçekleşmiştir. Bu farklılık mevsimsel olarak değişkenlik göstermektedir.

Genel TÜFE ve Taze Meyve ve Sebze TÜFE Karşılaştırması (%)



Tartech'in tarımsal ürünlerinin ortalama satış fiyatları projekte edilirken 2023-2026 yılları için T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji Ve Bütçe Başkanlığı tarafından 2024-2026 yılları için hazırlanmış olan Orta Vadeli Program'ın enflasyon tahminleri dikkate alınmış olup gıda enflasyonu farkı tahmin edilmiş ve OVP'de belirtilen enflasyon tahminine eklenmiştir. 2027-2032 yılları arası dönem için küresel ısınmaya bağlı iklim değişiklikleri nedeni ile yaşanan sel, kuraklık, aşırı sıcak, dolu yağışları, fırtınalar gibi hava olayları ürün rekoltelerine etkisi, tarımsal ürün girdi maliyetlerindeki artış dikkate alınarak aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi projekte edilmiştir:

Makro İçerik	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Enflasyon	65,0%	33,0%	15,2%	8,5%	8,5%	8,5%	7,5%	6,5%	5,0%	5,0%
Gıda Fiyatları Enflasyon Farkı	20,0%	15,0%	15,0%	10,0%	10,0%	10,0%	7,5%	3,5%	5,0%	5,0%
Gıda Enflasyonu Tahmini	85,0%	48,0%	30,2%	18,5%	18,5%	18,5%	15,0%	10,0%	10,0%	10,0%

Yukarıdaki varsayımlarla tahmin edilen ürün miktarları ve hasılat tutarları aşağıdaki tablolarda yer almaktadır;

Yıllık Üretim KG	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Ceviz- Eşme	616.200	770.250	847.275	924.300	1.001.325	1.078.350	1.232.400	1.309.425	1.386.450	1.463.475
Ceviz- Orman	-	-	-	510.000	595.000	680.000	765.000	850.000	935.000	1.020.000
Kiraz- Eşme	22.350	670.500	670.500	670.500	670.500	670.500	670.500	670.500	670.500	670.500
Burhaniye-Domates	939.963	1.366.830	1.366.830	1.366.830	1.366.830	1.366.830	1.366.830	1.366.830	1.366.830	1.366.830
Şeftali - Eşme	110.850	110.850	110.850	110.850	110.850	110.850	110.850	110.850	110.850	110.850
Nektarin - Eşme	117.240	117.240	117.240	117.240	117.240	117.240	117.240	117.240	117.240	117.240
Üzüm - Eşme	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Erik - Eşme	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Elma- Samsun	251.486	3.143.575	3.143.575	3.143.575	3.143.575	3.143.575	3.143.575	3.143.575	3.143.575	3.143.575
Armut - Samsun	128.000	768.000	768.000	768.000	768.000	768.000	768.000	768.000	768.000	768.000

Toplam Tüm Bölgeler Yıllık Ürün Geliri TL	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Ceviz- Eşme	83.187.000	153.895.950	220.409.780	284.929.733	365.778.545	466.789.697	613.495.031	717.022.317	835.120.110	969.667.239
Ceviz- Orman	-	-	-	157.215.367	217.350.245	294.354.332	380.820.917	465.447.788	563.191.823	675.830.188
Kiraz- Eşme	1.452.750	64.502.100	83.981.734	99.518.355	117.929.251	139.746.162	160.708.086	176.778.895	194.456.785	213.902.463
Burhaniye-Domates	32.898.705	70.801.794	92.183.936	109.237.964	129.446.987	153.394.680	176.403.882	194.044.270	213.448.697	234.793.567
Şeftali - Eşme	2.771.250	4.101.450	5.340.088	6.328.004	7.498.685	8.885.942	10.218.833	11.240.716	12.364.788	13.601.267
Nektarin - Eşme	2.931.000	4.337.880	5.647.920	6.692.785	7.930.950	9.398.176	10.807.902	11.888.693	13.077.562	14.385.318
Üzüm - Eşme	3.000.000	4.440.000	5.780.880	6.850.343	8.117.656	9.619.423	11.062.336	12.168.570	13.385.427	14.723.969
Erik - Eşme	100.000	148.000	192.696	228.345	270.589	320.647	368.745	405.619	446.181	490.799
Elma- Samsun	5.029.720	93.049.820	121.150.866	143.563.776	170.123.074	201.595.843	231.835.220	255.018.741	280.520.616	308.572.677
Armut - Samsun	3.840.000	34.099.200	44.397.158	52.610.633	62.343.600	73.877.166	84.938.741	93.454.615	102.800.076	113.080.084
Toplam	135.210.425	429.376.194	579.085.057	867.175.305	1.086.789.582	1.357.982.068	1.680.679.692	1.937.470.223	2.228.812.064	2.559.047.570

Grid Teknoloji Ltd.

Satışların Projeksiyonu

Grid'in hasılat projeksiyonuna baz teşkil eden Grid yönetimi tarafından paylaşılan projeksiyon esas alınarak hesaplanan tahmini hasılat tablosu aşağıda yer almaktadır;

Grid Hasılat	Para Birimi	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T
Umman Projesi	ABD Doları	-	4.560.000	4.560.000	4.560.000	4.560.000	4.560.000
Türkmenistan Projesi	ABD Doları	2.240.000	2.240.000	2.240.000	2.240.000	2.240.000	-
Dubai Projesi	ABD Doları	-	2.800.000	2.800.000	2.800.000	-	-
Almanya Projesi	Avro	-	5.000.000	10.000.000	15.000.000	20.000.000	25.000.000
Türkiye Projesi	ABD Doları	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	-
Yeni Proje 1	ABD Doları	-	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Yeni Proje 2	ABD Doları	-	-	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Tamamlanmış İşler	Türk Lirası	163.271.570					
Toplam TL	Türk Lirası	276.556.608*	484.374.737	734.195.826	961.033.662	1.055.415.430	1.108.077.901

*Grid'in yukarıdaki tabloda yer alan 2023 yılı tahmini hasılatının (276.556.608 TL) içerisinde 2023 yılı ilk yarı Grid finansal tablolarında yer alan 163.271.570 TL tutarlı gerçekleşmiş Hasılat tutarı da eklenmiştir.

Döviz Kuru	2023T	Döviz Kuru Tahminleri				
		2024T	2025T	2026T	2027T	2028T
ABD Doları Forward Kur	26,7**	30,3*	32,9*	36,2	38,0	39,9
Avro Tahmini	29,3**	26,6*	28,6*	31,2	32,2	33,8

*Kaynak: Bloomberg veri terminali, uluslararası yatırım kuruluşları kur beklentisi medyanı, 08.09.2023 (ABD Doları TL kuru beklentisi doğrudan alınmış olup Avro/ ABD Doları beklentisi üzerinden Avro beklentisi hesaplanmıştır.

**2023T kurları hesaplamalarında, 3 Temmuz – 8 Eylül 2023 arası Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kurlarının ortalamaları dikkate alınmıştır.

2026 yılsonu ABD Doları ortalama kurun %10, 2027 ve 2028 yıllarında ise ortalama kurun %5 artacağı varsayılmıştır.

Gelir Tablosu Projeksiyonu Sonuçları
Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.

Gelir Tablosu Projeksiyonu - TL	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Net Satışlar	135.210.425	429.376.194	579.085.057	867.175.305	1.086.789.582	1.357.982.068	1.680.679.692	1.937.470.223	2.228.812.064	2.559.047.570
Satışlardaki Büyüme(%)	-39,5%	217,6%	34,9%	49,7%	25,3%	25,0%	23,8%	15,3%	15,0%	14,8%
Satışların Maliyeti (-)	79.275.848	226.574.583	302.517.693	448.487.680	556.447.604	688.347.976	843.401.078	962.541.428	1.096.208.180	1.246.043.323
% Satışlara Oranı	58,6%	52,8%	52,2%	51,7%	51,2%	50,7%	50,2%	49,7%	49,2%	48,7%
Brüt Kar	55.934.577	202.801.611	276.567.364	418.687.625	530.341.978	669.634.092	837.278.614	974.928.795	1.132.603.884	1.313.004.247
Brüt Kar Marjı	41,4%	47,2%	47,8%	48,3%	48,8%	49,3%	49,8%	50,3%	50,8%	51,3%
Faaliyet Giderleri(-)	2.704.209	5.152.514	6.949.021	10.406.104	13.041.475	16.295.785	20.168.156	23.249.643	26.745.745	30.708.571
% Satışlara Oranı	2,0%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Esas Faaliyet Karı	53.230.369	197.649.097	269.618.344	408.281.521	517.300.503	653.338.307	817.110.458	951.679.153	1.105.858.139	1.282.295.677
+ Amortisman Gideri	3.133.608	21.847.082	16.047.990	23.032.223	23.132.244	23.455.204	23.689.756	23.926.654	24.165.920	24.407.579
FVAÖK	56.363.977	219.496.179	285.666.334	431.313.744	540.432.747	676.793.511	840.800.214	975.605.806	1.130.024.060	1.306.703.256
FVAÖK Marjı	41,7%	51,1%	49,3%	49,7%	49,7%	49,8%	50,0%	50,4%	50,7%	51,1%

Satışların Tahmini Maliyeti - Tartech

Tartech'in 2022 yılı satışların maliyetinin net satışlara oranı %58,6'dır. 2023 yılı için satışların maliyetinin satışlara oranının 2022 yılı ile aynı olacağı öngörülmüş ve %58,6'lık oran baz alınmıştır. 2024 yılında satışların maliyetinin satışlara oranının %52,8'e gerileyeceği tahmin edilmiştir. Bu düşüşte Agrotech'in halka arz gelirinden elde edeceği fon ile işletme sermayesini güçlendirmesinin etkisi ile peşin alım avantajlarından faydalanacağı dikkate alınmıştır. Şirketin tarımsal üretim tesislerindeki (seralar) yenilemeler ve planlanan güçlü işletme sermayesi kaynaklı peşin alım avantajlarının etkileri dikkate alınarak 2024 yılı itibarıyla %52,8 olan oranın her yıl bir önceki yıl gerçekleşen oranın %1'i oranında gerileyeceği öngörülmüştür ve bu çerçevede 2025-2032 yılları arasında kademeli olarak %52,8'den %48,7'ye kadar gerileyeceği tahmin edilmiştir.

Tahmini Faaliyet Giderleri - Tartech

Tartech'in 2022 yılı faaliyet giderlerinin net satışlara oranı %1,2 olup, projeksiyon dönemi boyunca aynen devam edeceği tahmin edilmiştir.

Grid Teknoloji Ltd.

Gelir Tablosu Projeksiyonu - TL	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T
Net Satışlar	276.556.608	484.374.737	734.195.826	961.033.662	1.055.415.430	1.108.077.901
Satışlardaki Büyüme(%)	25,6%	75,1%	51,6%	30,9%	9,8%	15,0%
Satışların Maliyeti (-)	165.933.965	285.781.095	425.833.579	547.789.187	591.032.641	620.523.625
% Satışlara Oranı	60,0%	59,0%	58,0%	57,0%	56,0%	56,0%

Brüt Kar	110.622.643	198.593.642	308.362.247	413.244.475	464.382.789	487.554.276
Brüt Kar Marjı	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%	44,0%	44,0%
Faaliyet Giderleri(-)	3.641.906	6.378.611	9.668.444	12.655.615	13.898.505	14.592.004
% Satışlara Oranı	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Esas Faaliyet Karı	106.980.738	192.215.031	298.693.803	400.588.860	450.484.284	472.962.272
+ Amortisman Gideri	768.859	-	-	-	-	-
FVAÖK	107.749.597	192.215.031	298.693.803	400.588.860	450.484.284	472.962.272
FVAÖK Marjı	39,0%	39,7%	40,7%	41,7%	42,7%	42,7%

Satışların Tahmini Maliyeti – Grid

Grid'in 2020, 2021 ve 2022 yılı satışların maliyetinin net satışlara oranı ortalama %62'dir. Grid'in satışların maliyetinin tamamı teknoloji hizmet ve danışmanlık maliyetlerinden oluşmaktadır. Grid Teknoloji Ltd, önümüzdeki 5 yıllık proje perspektifinde hali hazırda HORECA (Hotel-Restaurant-Cafe) sektöründe dijitalleşme ve servis sunabilme konusunda büyümeye açık olan ve sürdürülebilir döviz geliri konusunda yüksek potansiyele sahip olan başta Almanya olmak üzere bir çok Avrupa ülkesinde Pazar çalışmalarını tamamlamış olup, bu konuda son 3 yıldır ARGE çalışmaları ile yapay zeka temelli E-Ticaret ürünü geliştirmiştir. Grid'in uzman network kanalı ile geliştirdiği bu servis temelli çözüm sayesinde ilk aşamada asgari 10.000 işletmenin ürün portföyüne dahil olması beklenmektedir. Avrupa pazarının yanı sıra ikinci aşama olarak ilgili ürünün diğer bölgelere de pazarlanması hedeflenmektedir. Söz konusu yazılım ürününün maliyetinin geçmiş yıl finansallara yansımış olduğu dikkate alınmış olup, 2023 yılı için satışların maliyetinin satışlara oranının %60'a gerileyeceği öngörülmüştür. Grid'in geçmiş yıllar cirosunda yer alan ve halihazırda veri tabanında bulunan yazılımlar da dikkate alınarak satışların maliyetinin net satışlara oranının projeksiyon dönemi boyunca Tartech'te olduğu gibi kademeli olarak her yıl bir önceki yılın oranının %1'i kadar gerileyeceği tahmin edilmiştir.

Tahmini Faaliyet Giderleri - Grid

Grid'in 2022 yılı faaliyet giderlerinin net satışlara oranı %1,3 olup, projeksiyon dönemi boyunca aynen devam edeceği tahmin edilmiştir.

5.5.3 İşletme Sermayesi

İşletme sermayesi tahminler için, Tartech ve Grid'in ticari alacaklar, stoklar ve ticari borçlar kalemlerinin geçmiş yıl veriler incelenmiştir. Tartech için 2023-2032 yılları arası gün sayıları Tartech'in 2022 yılı 12 aylık finansal dönem sonu tutarları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Grid, teknoloji şirketi olması sebebi ile bilanço büyüklüğüne göre düşük tutarlı ticari alacak ve ticari borca sahip olup stokları bulunmamaktadır.

Tartech'in ortalama tahsilat, stokta kalma, borç ödeme süreleri sırasıyla 76, 26, 46 gün olarak öngörülmüştür. Grid için ise tahsilat, borç ödeme süreleri sırasıyla 60 ve 30 gün olarak öngörülmüştür.

İşletme Sermayesinde gözlemlenen değişiklikler ve projeksiyon dönemine ilişkin beklentiler aşağıdaki her bir şirket için aşağıca tablolarda belirtilmiştir.

Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.

Tartech Solo TL	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Ticari Alacaklar	28.021.409	88.985.194	120.011.302	179.715.977	225.229.491	281.432.224	348.309.035	401.527.065	461.905.611	530.344.595
Stoklar	5.716.984	16.339.444	21.816.087	32.342.724	40.128.263	49.640.268	60.821.935	69.413.751	79.053.139	89.858.512
Ticari Borçlar	10.031.707	28.671.152	38.281.128	56.752.431	70.413.872	87.104.781	106.725.477	121.801.709	138.716.138	157.676.544
NET İŞLETME SERMAYESİ	23.706.686	76.653.486	103.546.261	155.306.271	194.943.881	243.967.712	302.405.494	349.139.107	402.242.612	462.526.562
Değişim	- 19.014.960	52.946.800	26.892.775	51.760.010	39.637.610	49.023.831	58.437.782	46.733.613	53.103.505	60.283.951

Ortalama Tahsilat Süresi/Gün	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
Ortalama Stokta Kalma Süresi/Gün	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Ortalama Borç Ödeme Süresi/Gün	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Nakit Dönüşüm Süresi/Gün	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56

Grid Teknoloji Ltd.

Grid Solo TL	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T
Ticari Alacaklar	45.461.360	79.623.244	120.689.725	157.978.136	173.492.947	182.149.792
Ticari Borçlar	13.638.408	23.488.857	35.000.020	45.023.769	48.578.025	51.001.942
NET İŞLETME SERMAYESİ	31.822.952	56.134.387	85.689.705	112.954.367	124.914.922	131.147.850
Değişim	-19.167.440	24.311.435	29.555.317	27.264.663	11.960.555	6.232.928

Ortalama Tahsilat Süresi/Gün	60	60	60	60	60	60
Ortalama Borç Ödeme Süresi/Gün	30	30	30	30	30	30
Nakit Dönüşüm Süresi/Gün	30	30	30	30	30	30

Netice olarak net işletme sermayesi değişimi projeksiyon dönemleri boyunca hesaplanarak İNA tablosunda kullanılan sermayesi ihtiyacı yıllık olarak belirlenmiştir.

5.5.4 Net Finansal Borç veya Net Nakit

30.06.2023 itibarıyla ise Agrotech (konsolide), Tartech ve Grid'in net borç pozisyonları aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Net Nakit Pozisyonu TL	GRID	TARTECH	AGROTECH
- Finansal Borçlar	-	45.036.297	62.715.880
+ Nakit ve Nakit Benzerleri	80.114	297.565	1.568.320
Net Finansal Borç TL	80.114	-44.738.732	-61.147.560

5.5.5 Ağırlıklandırılmış Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM)

Tartech ve Grid'e ait ilerleyen dönemler içerisinde oluşacağı tahmin edilen nakit akımlarının bugünkü değerinin tespiti için kullanılan AOSM değerleri ve ilgili açıklamalarına aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir;

Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.

	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
AOSM - Tartech	27,56%	25,66%	23,76%	21,85%	19,95%	18,05%	16,14%	16,14%	16,14%	16,14%
Sermaye Maliyeti	29,50%	27,50%	25,50%	23,50%	21,50%	19,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%
Özkaynak Oranı	80,63%	80,63%	80,63%	80,63%	80,63%	80,63%	80,63%	80,63%	80,63%	80,63%
Vergi Sonrası Borç Maliyeti	19,50%	18,00%	16,50%	15,00%	13,50%	12,00%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Borç Oranı	19,37%	19,37%	19,37%	19,37%	19,37%	19,37%	19,37%	19,37%	19,37%	19,37%

Risksiz Getiri Oranı	24,00%	22,00%	20,00%	18,00%	16,00%	14,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Hisse Senedi Risk Primi	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Tahmini Borçlanma Maliyeti	26,00%	24,00%	22,00%	20,00%	18,00%	16,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Grid Teknoloji Ltd.

	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T
AOSM - Grid	29,50%	27,50%	25,50%	23,50%	21,50%	19,50%
Sermaye Maliyeti	29,50%	27,50%	25,50%	23,50%	21,50%	19,50%
Özkaynak Oranı	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Vergi Sonrası Borç Maliyeti	26,00%	24,00%	22,00%	20,00%	18,00%	16,00%
Borç Oranı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Risksiz Getiri Oranı	24,00%	22,00%	20,00%	18,00%	16,00%	14,00%
Hisse Senedi Risk Primi	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Tahmini Borçlanma Maliyeti	26,00%	24,00%	22,00%	20,00%	18,00%	16,00%
Beta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti hesaplamasında;

Risksiz getiri oranında, 10 yıllık Devlet İç Borçlanma Senedinin (TRTB010Y)'in son 1 yıllık kapanış verileri incelenmiş, ve kapanışların ortalaması piyasadaki güncel faiz oranlarının altına olması sebebi ile muhafazakar yaklaşım gösterilerek risksiz getiri oranı değişken olarak 2023-2032 yılları arasında sırasıyla %24, %22, %20, %18, %16, %14, %12, %12, %12, %12 olarak varsayılmıştır. Standart modelde kullanılan ve sistematik riski ölçtüğü varsayılan Beta, geçmiş belirli bir periyot için hisse senedi getirileri ile borsa endeksinin getirisinin kovaryansının, borsa getirisinin varyansına bölünmesiyle istatistiki olarak hesaplanmaktadır. Her iki sektör için Beta 1 olarak dikkate alınmıştır. Türkiye hisse senedi risk primi projeksiyon döneminde %5,50 olarak sabit tutulmuştur. Borçlanma maliyetinin projeksiyon dönemi içerisinde değişken olacağı varsayılmıştır. (Risksiz Getiri Oranı + %2,00) Böylelikle, firmanın ağırlıklandırılmış ortalama sermaye maliyeti değişken olarak projeksiyon dönemi boyunca Tartech için 2023-2032 yılları arasında sırasıyla, %27,56 - %16,14 aralığında hesaplanmıştır. Grid için ise %29,50 - %19,50 aralığında hesaplanmıştır.

5.5.6 İndirgenmiş Nakit Akımları

İNA yönteminin yapısı gereği söz konusu projeksiyonlar, İşbu Fiyat Tespit Raporu'na konu Grup'un öngörülmesi ile oluşturulması ve birçok varsayımsal parametreye bağlı olması nedeniyle, geleceğe dönük herhangi bir taahhüt anlamına gelmemektedir. Projeksiyonların farklılaşması halinde farklı özsermaye değeri ve pay başına değere ulaşılabilir.

Tartech Teknoloji Tarım Üretim A.Ş.

İNA Tablosu - TARTECH	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
Satış Hasılatı	135.210.425	429.376.194	579.085.057	867.175.305	1.086.789.582	1.357.982.068	1.680.679.692	1.937.470.223	2.228.812.064	2.559.047.570
Büyük	-39,5%	217,6%	34,9%	49,7%	25,3%	25,0%	23,8%	15,3%	15,0%	14,8%
Satışların Maliyeti	79.275.848	226.574.583	302.517.693	448.487.680	556.447.604	688.347.976	843.401.078	962.541.428	1.096.208.180	1.246.043.323
Brüt Kar Marjı	58,6%	52,8%	52,2%	51,7%	51,2%	50,7%	50,2%	49,7%	49,2%	48,7%
Faaliyet Giderleri	2.704.209	5.152.514	6.949.021	10.406.104	13.041.475	16.295.785	20.168.156	23.249.643	26.745.745	30.708.571
Faaliyet Karı	53.230.369	197.649.097	269.618.344	408.281.521	517.300.503	653.338.307	817.110.458	951.679.153	1.105.858.139	1.282.295.677
Satış hasılatındaki payı	39,4%	46,0%	46,6%	47,1%	47,6%	48,1%	48,6%	49,1%	49,6%	50,1%
Vergi Oranı	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Vergi Sonrası Faaliyet Karı	39.922.777	148.236.823	202.213.758	306.211.141	387.975.377	490.003.730	612.832.843	713.759.365	829.393.605	961.721.757
+ Amortisman	3.133.608	21.847.082	16.047.990	23.032.223	23.132.244	23.455.204	23.689.756	23.926.654	24.165.920	24.407.579
- Yatırım Harcaması	1.000.000	1.650.000	2.194.500	2.528.064	2.742.949	2.976.100	3.229.069	3.471.249	3.696.880	3.881.724
- İşletme Sermayesi İhtiyacı	-19.014.960	52.946.800	26.892.775	51.760.010	39.637.610	49.023.831	58.437.782	46.733.613	53.103.505	60.283.951
= Serbest Nakit Akımı (SNA)	30.535.672	115.487.105	189.174.473	274.955.290	368.727.062	461.459.003	574.855.749	687.481.156	796.759.140	921.963.662
Uç Değer										7.435.454.996
AOSM	27,6%	25,7%	23,8%	21,9%	20,0%	18,0%	16,1%	16,1%	16,1%	16,1%
İskonto faktörü	0,89	0,71	0,59	0,50	0,44	0,40	0,38	0,33	0,28	0,24
SNA'nın Bugünkü Değeri	27.036.197	81.986.066	111.030.657	137.667.476	162.630.110	185.280.622	217.311.183	223.762.634	223.283.890	222.457.836
Uç Değerin Bugünkü Değeri										1.794.078.547
SNA'nın Bugünkü Değeri			1.592.446.670							
Uç Değer Büyümesi			5,0%							
Uç Değerin Bugünkü Değeri			1.794.078.547							
Firma Değeri			3.386.525.217							
- Finansal Borçlar			45.036.297							
+ Nakit ve Nakit Benzerleri			297.565							
Özsermaye Değeri			3.341.786.485							
Pay Başına Özsermaye Değeri			29,48							

Tartech için SNA'lar ve uç değer, değişken AOSM ile indirgenmiş ve net finansal borç düşülerek Tartech'in özsermaye değeri 3.341.786.485 TL olarak hesaplanmıştır.

Grid Teknoloji Ltd.

İNA Tablosu - GRİD	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T
Satış Hasılatı	276.556.608	484.374.737	734.195.826	961.033.662	1.055.415.430	1.108.077.901
Büyüme	25,6%	75,1%	51,6%	30,9%	9,8%	15,0%
Satışların Maliyeti	165.933.965	285.781.095	425.833.579	547.789.187	591.032.641	620.523.625
Brüt Kar Marjı	60,0%	59,0%	58,0%	57,0%	56,0%	56,0%
Faaliyet Giderleri	3.641.906	6.378.611	9.668.444	12.655.615	13.898.505	14.592.004
Faaliyet Karı	106.980.738	192.215.031	298.693.803	400.588.860	450.484.284	472.962.272
Satış hasılatındaki payı	38,7%	39,7%	40,7%	41,7%	42,7%	42,7%
Vergi Oranı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vergi Sonrası Faaliyet Karı	106.980.738	192.215.031	298.693.803	400.588.860	450.484.284	472.962.272
+ Amortisman	768.859	-	-	-	-	-
- Yatırım Harcaması	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
- İşletme Sermayesi İhtiyacı	- 19.167.440	24.311.435	29.555.317	27.264.663	11.960.555	6.232.928
= Serbest Nakit Akımı (SNA)	62.958.518	166.903.596	268.138.486	372.324.197	437.523.729	465.729.344
Uç Değer						3.756.015.254
AOSM	29,5%	27,5%	25,5%	23,5%	21,5%	19,5%
İskonto faktörü	0,88	0,69	0,57	0,48	0,42	0,38
SNA'nın Bugünkü Değeri	55.324.770	115.931.223	151.967.192	177.863.531	182.141.270	174.827.651
Uç Değerin Bugünkü Değeri						1.409.950.508
SNA'nın Bugünkü Değeri		858.055.637				
Uç Değer Büyümesi			5,0%			
Uç Değerin Bugünkü Değeri		1.409.950.508				
Firma Değeri		2.268.006.145				
- Finansal Borçlar						
+ Nakit ve Nakit Benzerleri		80.114				
Özsermaye Değeri		2.268.086.259				
Pay Başına Özsermaye Değeri		432,02				

Grid için SNA'lar ve uç değer, değişken AOSM ile indirgenmiş ve nakit ve nakit benzerleri eklenerek özsermaye değeri 2.268.086.259 TL olarak hesaplanmıştır.

	GRİD	TARTECH	Konsolide AGROTECH
Toplam İNA Değeri			
SNA'nın Bugünkü Değeri	858.055.637	1.592.446.670	2.364.696.743
Uç Değer Büyümesi	5,0%	5,0%	
Uç Değerin Bugünkü Değeri	1.409.950.508	1.794.078.547	3.063.034.004
Firma Değeri	2.268.006.145	3.386.525.217	5.427.730.747
- Finansal Borçlar	-	45.036.297	62.715.880
+ Nakit ve Nakit Benzerleri	80.114	297.565	1.568.320
Özsermaye Değeri	2.268.086.259	3.341.786.485	5.383.064.118
Pay Başına Özsermaye Değeri	432,02	29,48	5,38

Tartech için hesaplanan özsermaye değeri Agrotech'in %100 dolaylı pay sahipliği dikkate alınarak tamamı hesaplamaya dahil edilmiş olup Grid için hesaplanan özsermaye değeri Agrotech'in %90 oranındaki pay sahipliği dikkate alınarak %90 ağırlıklandırılmıştır. Agrotech'in net finansal borcu düşülerek Agrotech'in özsermaye değeri 5.383.064.118 TL olarak hesaplanmıştır. Pay başına değer ise 5,38 TL'ye tekabül etmektedir.

Kurumlar Vergisi Oranı

Tartech için kurumlar vergisi oranı projeksiyon dönemi boyunca %25 oranında dikkate alınarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Grid, KKTC Serbest Bölge'de faaliyetlerini sürdürdüğünden dolayı ilgili ülkenin kurumlar vergisinden muaf olması sebebiyle kurumlar vergisi %0 olarak dikkate alınmıştır.

Yatırım Harcamaları

Tartech ve Grid için projeksiyon dönemleri boyunca öngörülen yıllara sari yatırım harcamaları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırım Harcamaları (TL)	2023T	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T
TARTECH	1.000.000	1.650.000	2.194.500	2.528.064	2.742.949	2.976.100	3.229.069	3.471.249	3.696.880	3.881.724
GRİD	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	-	-	-	-

İndirgeme Oranı

Projeksiyon döneminin ilk yılı 30.06.2023 tarihinden itibaren başlaması sebebi ile, Serbest Nakit Akımı, 2023 yılı için 0,5 çarpanı dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

5.6 Sonuç

Grup'un değerlemesinde İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup, **6.516.524.946 TL** özsermaye değerine ulaşılmıştır. Çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL olan Grup'un 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 arz edilecek nominal payların toplamı 300.000.000 TL'dir. Buna göre, halka arzın büyüklüğü **1.563.000.000 TL** olup, halka açıklık oranı %25 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
Sermaye Artırım Oranı	20,00%
Sermaye Artırımı Nominal Pay Tutarı	200.000.000
Ortak Satışı Nominal Pay Tutarı	100.000.000
Halka Arz Edilecek Nominal Pay Tutarı	300.000.000
Halka Arz Büyüklüğü	1.563.000.000
Halka Arz Sonrası Özsermaye Değeri	6.252.000.000
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.200.000.000
Halka Açıklık Oranı	25,00%

DEĞERLEME SONUCU	Ağırlık	Sonuç
İNA analizine göre Özsermaye Değeri	50%	5.383.064.118
Pay Başına Değer		5,38
Çarpanlar analizine göre Özsermaye Değeri	50%	7.649.985.774
Pay Başına Değer		7,65
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	100%	6.516.524.946
Ağırlıklandırılmış Pay Başına Değer		6,52

Ekler

Ek-1: Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı

Ek 2: Yetkinlik Beyanı

Ek-3: Lisans Belgesi

Ek-1: Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Eskişehir Yolu 8. Km No:156, 06530 Ankara

08.09.2023

Fiyat Tespit Raporu Sorumluluk Beyanı

Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih 2019/19 sayılı bülteninde ilan edilen duyuruya istinaden;
"Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar başlığının F maddesinin 9. maddesi" çerçevesinde verdiğimiz bu beyan ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kararında belirtilen niteliklere sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu, İzahname'nin bir parçası olan 08.09.2023 tarih 2023/04 sayılı Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım Anonim Şirketi Fiyat Tespit Raporumuzda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ALNUSYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No:10 Kat:10 T.
Tel: 0212 273 08 00 Faks: 0212 346 18 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Nusret ALTINBAŞ

Yönetim Kurulu Başkanı

Eylem ÇİFTÇİ GÖLÜNÇ

Genel Müdür Yardımcısı

Ek-2: Yetkinlik Beyanı

SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
Eskişehir Yolu 8. Km No:156, 06530 Ankara
08.09.2023

Fiyat Tespit Raporu Yetkinlik Beyanı

Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş.’nin şirket değerinin tespiti amacıyla tarafımızca düzenlenen işbu 08.09.2023 tarihli fiyat tespit raporuna ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 2019/19 sayılı haftalık bülteni ile kamuya duyurulan 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı doğrultusunda gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlemesinde uyulacak genel esaslarda belirtilen;

- Kurul’ca geniş yetkili olarak yetkilendirilmiş bir aracı kuruluş olarak, değerlemeyi yapacak “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı” veya “Türev Araçlar Lisansı”na sahip tam zamanlı olarak istihdam edilen en az 10 çalışanı,
- Ayrı bir Kurumsal Finansman Bölümü’ne,
- Değerleme çalışmaları sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgeleri, değerlendirme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürlere,
- Müşteri kabulü, çalışmanın yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri veya benzeri dokümanlara,
- Değerleme çalışmalarının teknik altyapısını oluşturan her türlü bilgi bankası, iç genelge, geliştirilmiş know-how ve benzeri unsurlara,
- Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan bilgilerin elde edilmesi ile ilgili araştırma altyapısına,

sahip olduğumuzu, Şirket ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkimizin bulunmadığını ve raporun SPK’nın yayımlamış olduğu III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uyduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ALNUS YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sok. No:70 Şişli / İST.
Tel: 0212 346 09 89 Faks: 0212 346 09 89
Zincirlikuyu V.D. 615 002 5212

Ek-3: Lisans Belgesi

Eylem Çiftçi

SPL Düzey 3 Lisansı Yeterlilik Linki:

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/LicenceDetail?employeeLicenceGuid=601A0F24-E815-4A97-8098-C22001965EA9>

SERMAYE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş.

SPL, Türkiye'de sermaye piyasalarının küresel bir marka olma yolunda ihtiyaç duyduğu nitelikli işgücünün yetiştirilmesine ve sürekli gelişimine katkı sağlayan lisanslama, sicil ve eğitim kuruluştur.

KURULUŞ	DÜZENLENDİĞİ TARİH	BELGE NUMARASI	LİSANS DURUMU
 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu	30.12.2008	203561	AKTİF LİSANS

EYLEM ÇİFTÇİ GÖLÜNÇ, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı sahibidir.

Rozet Hakkında:

Bu rozete sahip olan kişi, Sermaye Piyasaları Düzey 3 Lisansı türüne ait 12 sınav konusundan başarılı olarak ve 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde bir üniversiteden mezun olma şartını sağlayarak sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda ilgili faaliyet alanı itibarıyla çalışabilmesine ilişkin SPL tarafından verilen mesleki yeterliliği, bilgi ve becerilerini gösterir belge olan Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Lisans Hakkında Daha Fazla Bilgi Almak İçin Tıklayınız

