

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

**Hazırlayan:**

Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

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

Ataşehir / İSTANBUL

[www.ubaudit.com](http://www.ubaudit.com)



07.01.2019

Endeks Gayrimenkul Tarım Ürünleri ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

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

Maltepe / İSTANBUL

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

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

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

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

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

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

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

Mustafa Ozan MISIRLIOĞLU

**Sorumlu Denetçi**



## GENEL VARSAYIMLAR VE SINIRLAYICI KOŞULLAR

Bu rapor aşağıda belirtilen genel varsayımlara ve sınırlayıcı koşullara tabidir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## İÇİNDEKİLER

### Bölümler

|    |                |   |
|----|----------------|---|
| 1- | Yönetici özeti | 7 |
| 2- | Sermaye Yapısı | 9 |

### Ekler

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

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

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

# 1. Yönetici Özeti

## 1.1.Bu Raporun Amacı

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

## 1.2.Çalışmamızın içeriği ve bilgilerin kaynakları

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

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

## 1.3.Değerleme Yöntemi

Şirketin değerinin hesaplamasında aşağıdaki değerlendirme yöntemi uygulanmıştır.

### 1.3.1-Net Özvarlık Yöntemi (Net Defter Değeri)

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

### 1.3.2-İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi

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

## INA Metodu

INA metodunda şirket değeri

INA metodunda toplam hisse değeri aşağıdaki formüle göre hesaplanır:

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

Şirketin toplam ticari değeri aşağıdaki unsurlardan meydana gelir:

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

### 1.3.3- İskonto Oranı

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

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

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

## 1.4. Değerleme Sonucu

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

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

## 2. Sermaye Yapısı

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

| ORTAK         | SERMAYE              | HİSSE ADEDİ |
|---------------|----------------------|-------------|
| Masum ÇEVİK   | 30.670.000 TL        | %100        |
| <b>TOPLAM</b> | <b>30.670.000 TL</b> | <b>%100</b> |

## **EK 1**

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

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

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

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

*Mg*

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

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

*Mg*

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

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

*Mg*

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

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

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

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

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

*Mg*