

Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret A.Ş. Değerleme Raporu

Bizim Menkul Değerler A.Ş.

**Merdivenköy Mah. Bora Sok. No:1 Kat:17
Nida Kule Göztepe İş Merkezi
Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 444 1 263**

30/09/2022

Rapor Bilgileri

- a) **Raporun Tarihi:** 11 Kasım 2022
- b) **Raporun Türü:** Şirket Değerleme Raporu
- c) **Değerleme Para Birimi:** Türk Lirası
- d) **Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve Adresi:** Bizim Menkul Değerler A.Ş. (BMD) Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy İstanbul.
- e) **Değerlemeyi Gerçekleştiren Kişi:** Rapora konu varlığın değerlemesi Bizim Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Müdürü İlker Şahin tarafından yapılmıştır. SPL Sicil numarası 31839 olan İlker Şahin 211071 numaralı Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansına sahip olmakla beraber türev ürünler lisansı almaya da hak kazanmıştır.
- f) **Müşteri:** İz Yatırım Holding Anonim Şirketi
- g) **Değerlemeyi Yapanın Değerlemeye Konu Varlık ve Müşteri İle Olan İlişkisi:** Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile Fon veya Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret A.Ş. arasında sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Son 3 yıldır BMD tarafından İz Yatırım Holding Anonim Şirketi veya Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret A.Ş.'ye değerlendirme hizmet verilmemiştir.
- h) **Dayanak Sözleşme Tarihi:** 30.09.2022
- i) **Değerleme Tarihi:** 31 Aralık 2021



İz Yatırım Holding Anonim Şirketi, İstanbul, Türkiye

Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret A.Ş. ("Meyfit" veya "Şirket") değerini içeren "Değerleme Raporu" çalışmamızı tamamlamış bulunmaktayız. Bu değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu Bizim Menkul Değerler A.Ş. olarak beyan ederiz.

Bu değerleme çalışması Şirket'in talebi doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Değerleme işini alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunulmamış ve bu şekilde reklam yapılmamıştır. Bilerek aldatıcı, hatalı, ön yargılı görüş ve analiz içeren bir rapor hazırlanmamıştır. Önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görev kabul edilmemiştir. Değerleme işi gizlilik içinde ve basiretli bir şekilde yürütülmüştür. Değerleme çalışması bağımsızlık ve objektiflik ilkelerine bağlı kalınarak kişisel çıkarları gözetmeksizin yerine getirilmiştir. Değerleme ücreti, değerleme çalışmasının tamamlanmasından önce tespit edilmiş olup değerleme çalışmasının sonucuna veya raporun herhangi bir kısmına hiçbir şekilde bağlı değildir.

Bu değerleme çalışması kesinlikle tekrar çıkarılmak, çoğaltılmak, kopyalanmak ve/veya SPK'nın ilgili tebliği gereğince raporun sonuçlarına ihtiyaç duyan kurumlar haricinde başkasına dağıtılmak üzere hazırlanmamıştır.

Finansal Değerlemesi yapılan şirket ile ilgili herhangi bir hukuki veya vergi ile ilgili bir durum tespiti yapılmamıştır. Burada ifade edilen değer, hukuki ve vergi durum tespitleri haricinde belirlendiği göz ardı edilmemelidir. Değerlemesi yapılan şirketin aktiflerinin fiziki mevcudiyeti ve kanuni mülkiyetine ilişkin herhangi bir araştırma yapılmamış olup bu konuda herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Bu çalışmada şirket için bulunan değer alım veya satım fiyatı olarak da esas teşkil etmemektedir ve etmemelidir. Buna ilave olarak; bulunan değer üzerinden alım-satım işlemi yapılması ve/veya işlemin teminatlandırılması, bu çalışmaya dâhil edilmemiş olan birçok faktörün de göz önünde bulundurulmasını gerektirmektedir. Bizim Menkul Değerler A.Ş. alım-satım ve/veya teminatlandırma işlemlerinde herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedir ve etmeyecektir.

Bu değerleme çalışmasında Şirket yetkililerinin tarafımıza iletmış olduğu verilerden, projeksiyonlardan ve raporlardan yararlanılmıştır. Şirketimiz, bu bilgilerin makul ölçüde değerlendirildiğinde bariz şekilde gerçeğe aykırı olduğuna ilişkin bir şüpheye ulaşamamıştır. Bununla birlikte elde edilmiş olan bilgi ve belgelerin doğruluğuna güvenmiş olup; bu bilgilerin doğruluğu konusunda şirketimiz veya çalışanları tarafından herhangi bir beyan verilmemiştir ve bu konuda herhangi bir sorumluluk da kabul edilmemiştir ve edilmeyecektir.

Raporun bütünlüğünü ve değerlemenin daha anlaşılır olmasını sağlamak adına Şirket yetkililerinin tarafımıza iletmış olduğu veriler dışında BMD'nin güvenilir olduğunu düşündüğü yayımlanmış bilgilerden ve veri kaynaklarından derlenmiş veriler de raporda kullanılmıştır. Kullanılan bilgilerin hatasızlığı ve/veya eksiksizliği konusunda BMD hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, burada yer alan tahmin, yorum ve tavsiyeler rapor tarihi itibarıyla geçerlidir. BMD Kurumsal Finansman Bölümü daha önce hazırladığı ya da daha sonra hazırlayacağı raporlarda bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerden farklı ya da bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerle çelişen başka tahmin, yorum ve tavsiyelerde bulunabilir. Çelişen fikir ve tavsiyeler bu raporu hazırlayan kişilerden farklı zaman dilimlerine işaret ediyor, farklı analiz yöntemlerini içeriyor ya da farklı varsayımlarda bulunuyor olabilir. Böyle durumlarda, BMD'nin bu raporlardaki tavsiye ve görüşlerle çelişen diğer BMD Kurumsal Finansman Bölümü raporlarını okuyucunun dikkatine sunma zorunluluğu yoktur.

Bu değerleme çalışması, Şirket yetkililerinin sağladığı projeksiyonları baz alarak Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olabileceği piyasa değeri hakkındaki görüşümüzü yansıtmakta olup, burada yer alan tahminler, beklentiler veya diğer bilgilerin makul olması veya başarısı konusunda hiçbir beyan verilmemiştir ve verilmeyecektir ve bu konuda herhangi bir sorumluluk kabul edilmemiştir ve Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret A.Ş.'nin detayları raporun ilgili bölümlerinde anlatılan projeksiyon döneminde ulaşılması öngörülen nakit akışlarının ve diğer finansal verilerin makul bir geçmiş dönemde gerçekleşen ilgili nakit akışları ve diğer finansal verileri ile uyumlu, tutarlı ve bu veriler çerçevesinde öngörülebilir olduğuna dair bir beyan verilememektedir. Bu değerleme çalışmasının kullanılması sonucunda doğabilecek olan doğrudan veya dolaylı zararlardan şirketimiz ve çalışanları hiçbir şekilde sorumlu olmayacaktır.

Bu rapor, değerlemesi yapılan şirket ile ilgili ihtiyaç duyulabilecek bütün verileri içeriyor kabul edilmemelidir.

Bu değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) ve Çarpan Analizi Yöntemleri kullanılmıştır.

İNA'da ilgili bölümlerde yer alan varsayımlar sonrası 1 Ekim 2022 tarihinden itibaren şirketin üretmeyi planladığı FAVÖK rakamından, Kurumlar Vergisi, Sabit Kıymet Yatırımı ve her yıl için gerekecek ilave işletme sermayesi düşülerek serbest nakit akımları hesaplanmıştır. 2026 yılına kadar gelir/gider/yatırım varsayımları Şirket'in yöneticileri ile istişare edilerek



belirlenmişken 2026 yılından itibaren Şirketin olgunlaşma döneminin başlayacağı öngörüsüyle 2027-2030 arasında gelir/gider kalemleri sırasıyla %10-%9-%8-%7 oranında büyütülerek 2030 yılının uç değer büyümesine baz oluşturması sağlanmıştır. 2030 yılında hesaplanan nakit akımları %7 uç değer büyüme oranı kullanılarak uç değer hesabı yapılmıştır.

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyet hesabında Şirket'in 2022 ve sonrasında satış gelirinde yüksek büyüme öngörmesi ve 2022 yılı ve sonrası için elde etmeyi planladıkları gelirler ile kar projeksiyonlarının öngörüldüğü şekilde gerçekleşmeme ihtimali göz önünde bulundurularak sermaye piyasası risk primine ilave olarak %3 risk primi eklenerek AOSM %28,21 hesaplanmıştır. Serbest nakit akımları %28,21 AOSM ile 30.09.2022 tarihine indirgenmiş ve Meyfit için net borç-nakit öncesi 54.577.218 TL firma değeri hesaplanmıştır. Firma değerine 2.946.216 TL net borç eklenerek 51.631.002 TL piyasa değeri hesaplanmıştır.

Meyfit için piyasa değeri hesaplanırken İndirgenmiş Nakit Akımı Analizinden hesaplanan 51.631.002 TL değer kullanılmıştır. Çarpan analizinin kullanılmamasının sebebi şirketin beklediği ciro ve FAVÖK rakamlarının hali hazırda İNA'da yer almasıdır. 2025 yılında öngördüğü ciro ve FAVÖK'e ulaşabilirse şirketin değerinin yükselecek olması risk priminin azalmasıyla doğrudan ilintilidir. Şirketin faaliyetlerinin normalize olması ve sürdürülebilir kar elde etmesi %28,21 AOSM yerine daha düşük bir indirgeme oranıyla indirgenmesini beraberinde getirecek ve bu durum şirket değerini artırıcı bir etken olacaktır.

Piyasa Değeri, TL	
Metod	İNA
Hesaplanan Değer	54.577.218
Ağırlık	100,0%
Nihai Değer	54.577.218
Net Borç (Nakit)	-2.946.216
Firma Değeri	51.631.002

İndirgenmiş Nakit Akımı değerlemesi birçok varsayım göz önünde bulundurularak yapıldığından varsayımlarda yaşanabilecek değişiklikler şirket değeri üzerinde değişikliğe neden olabilir. Bu bağlamda en azından değer üzerinde önemli etkisi olan %19,71 risksiz getiri oranı, %28,21 AOSM, 2022-2030 arasında öngörülen FAVÖK rakamlarındaki sapma ve %7 uç değer büyüme oranının Meyfit piyasa değerine etkisi duyarlılık analizi yapılarak gösterilmiştir.

AOSM'nin %28,21 olacağı varsayımıyla 2022-2030 arasında öngörülen FAVÖK rakamlarının -%25 ile +%25 arasında daha az veya fazla gerçekleşmesi ve uç değer büyüme oranının %0-%10 bandında değişmesi durumunda şirketin değeri 7,6 milyon TL ve 112,1 milyon TL arasında değişmektedir.

2022-2030 arasında öngörülen FAVÖK rakamlarının aynen gerçekleşeceği varsayımıyla risksiz getiri oranının %16,71-27,21 arasında değişmesi ve uç değer büyüme oranının %0-%10 bandında değişmesi durumunda şirketin değeri 26,9 milyon TL ve 73,6 milyon TL arasında değişmektedir.

Uç değer büyüme oranının %7 kalacağı varsayımıyla AOSM'nin %25,21-31,21 arasında değişmesi ve 2022-2030 arasında öngörülen FAVÖK rakamlarının -%25 ile +%25 arasında daha az veya fazla gerçekleşmesi durumunda şirketin değeri 5,1 milyon TL ve 119,9 milyon TL arasında değişmektedir.


BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Meyfit Piyasa Değerinin 2022-2030 Beklenen FAVÖK'teki Sapmalara Göre ve Uç Değer Büyüme Oranına Göre Duyarlılık Analizi								
TL	Baz Değer	Öngörülen FAVÖK'ten Sapma						
	51.631.002	-25%	-20%	-10%	0%	10%	20%	25%
Uç Değer Büyüme Oranı	0%	7.612.841	14.206.917	28.710.898	44.969.319	62.982.179	82.749.477	93.291.041
	3%	8.746.610	15.561.829	30.551.069	47.352.578	65.966.357	86.392.406	97.285.031
	7%	10.782.511	17.994.168	33.854.540	51.631.002	71.323.551	92.932.187	104.466.037
	9%	12.135.771	19.611.094	36.050.568	54.475.142	74.884.818	97.279.594	109.221.986
	10%	12.930.383	20.560.505	37.340.007	56.145.134	76.975.864	99.832.258	112.020.065

Meyfit Piyasa Değerinin Risksiz Getiri Oranı ve Uç Değer Büyüme Oranına Göre Duyarlılık Analizi								
TL	Baz Değer	Öngörülen Risksiz Getiri Oranı						
	51.631.002	16,71%	17,71%	18,71%	19,71%	21,71%	23,71%	27,71%
Uç Değer Büyüme Oranı	0%	55.491.694	51.657.143	48.162.934	44.969.319	39.352.722	34.588.133	26.963.750
	3%	59.126.773	54.802.545	50.895.716	47.352.578	41.184.076	36.012.773	27.883.326
	7%	65.945.161	60.608.742	55.867.314	51.631.002	44.395.545	38.461.563	29.363.767
	9%	70.699.590	64.586.537	59.219.854	54.475.142	46.478.044	40.016.756	30.273.452
	10%	73.578.402	66.967.776	61.206.393	56.145.134	47.681.921	40.904.351	30.782.426

Meyfit Piyasa Değerinin 2022-2030 Beklenen FAVÖK'teki Sapmalara ve AOSM'ye Göre Duyarlılık Analizi								
TL	Baz Değer	Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti						
	51.631.002	25,21%	26,21%	27,21%	28,21%	29,21%	30,21%	31,21%
Öngörülen FAVÖK'te Sapma	-25%	14.722.510	12.634.622	10.782.511	9.131.707	7.654.004	6.326.112	5.128.633
	-10%	40.641.207	37.053.869	33.854.540	30.987.058	28.405.443	26.071.700	23.954.166
	-5%	50.356.134	46.207.197	42.603.260	39.180.043	36.184.913	33.474.371	31.012.160
	0%	60.608.742	55.867.314	51.631.002	47.826.962	44.395.545	41.287.445	38.461.563
	5%	71.399.031	66.034.220	61.237.765	56.927.816	53.037.339	49.510.923	46.302.374
	10%	82.727.001	76.707.916	71.323.551	66.482.603	62.110.295	58.144.805	54.534.594
	25%	119.936.995	111.769.737	104.455.037	97.870.570	91.916.133	86.908.874	81.579.703

Bizim Menkul Değerler A.Ş.

11 Kasım 2022



BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

İçindekiler

1. Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret A.Ş.	- 7 -
1.1. Kısaca Meyfit.....	- 7 -
2. Mali Veriler	- 14 -
2.1. Gelir Tablosu	- 14 -
2.2. Bilanço	- 16 -
3. İndirgenmiş Nakit Akımı Değerlemesi.....	- 19 -
3.1. Genel Varsayımlar	- 19 -
3.2. İndirgeme Oranı Tespiti	- 20 -
3.3. Net Borç	- 20 -
3.4. Ciro.....	- 21 -
Oluşak gelir projeksiyonları sonrasında marjlar aşağıda sunulmuştur;.....	- 22 -
3.5. Maliyetler & Brüt Kar	- 24 -
3.7. Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	- 27 -
3.8. Faaliyet Karı	- 28 -
3.9. Kurumlar Vergisi	- 28 -
3.10. Sabit Kıymet Yatırımları	- 28 -
3.11. İşletme Sermayesi.....	- 28 -
3.12. İndirgenmiş Nakit Akımları Değeri	- 29 -
4. Nihai Değer	- 32 -
5. Duyarlılık Analizi	- 32 -
6. Ekler	- 34 -
Ek1: Değerlemeyi Yapan Kişinin Beyanı	- 34 -
Ek2: Değerlemeyi Yapan Kişinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı	- 34 -
Ek3: Değerlemeye Konu Şirketin Değerlemeye Konu Mali Verileri	- 34 -
Ek4: Bizim Menkul Değerler Bağımsızlık ve Tebliğ'e Uyum Beyanı	- 35 -


BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

1. Meyfit Tarım Meyve Ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret A.Ş.**1.1. Kısaca Meyfit**

Şirket'in muhtelif yaş ve cinslerde elma ağaçları ve fidanları yer almaktadır. Şirket gelirlerini Elma satışı, soğuk hava deposu gelirleri ve fidan satışı olmak üzere üç çeşit gelir akımı bulunmaktadır.

Şirket'in 53.000 adet Skarlet Spurs cinsi 12 yaşında elma ağacı, 11.000 adet Granny Smith cinsi 12 yaşında elma ağacı, 4.000 adet Fuji cinsi 12 yaşında elma ağacı, 15.200 adet Grany Smith cinsi 12 yaşında elma ağacı, 1.400 adet Fuji cinsi 12 yaşında elma ağacı, 2.800 adet Scarlet Spur cinsi 12 yaşında elma ağacı yer almaktadır.

Ovaçiftlik Mahallesi - Meyve Ağaçları;

Ağacı Cinsi	Ağaç Yaşı	Ağaç Sayısı
Grany Smith	12	4.200
Fuji	12	1.400
Scarlet Spur	12	2.800

Kılcan Mahallesi

Ağacı Cinsi	Ağaç Yaşı	Ağaç Sayısı
Scarlet Spur	12	53.000
Grany Smith	12	11.000
Fuji	12	4.000

Ayrıca 1 adet tek kattan oluşan soğuk hava deposu binası bulunmaktadır.

Soğuk Hava Deposu Binasının özellikleri

Yapı Tarzı: Çelik Konstrüksiyon
Yapı Düzeni: Ayrık
Yapı Sınıfı: 4-A
Binanın Kat Adedi: 1 Kat
Yaşı: 7
Mevcut Tesisat: Şebeke
Duvarlar: Alüminyum Sandviç Panel
Zemin: Dökme Beton
Genel Yerleşim: 13 adet soğuk hava deposu alanı ve açık alanlar
Jeneratör: Var
Asansör: Yok
Çatı: Alüminyum sandviç panel
Yangın Tesisatı: Yok
Alanı: 4.849,74m ²

1.434.357 nüfusu ile 3. üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir. Ayrıca Türkiye'nin en kalabalık 14. şehri olup yüzölçümü olarak Türkiye'nin en büyük 8. ilidir. Kayseri komşu illeri arasında; Niğde, Sivas, Adana, Kahramanmaraş ve Nevşehir yer almaktadır. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi,

Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır.

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat Nehri' ne kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Bölge, pek çok uygarlığın beşiği olmuştur.

İlin yüzölçümü 16.969 km²'dir. İlde km²'ye 85 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 883 kişi ile Melikgazi'dir. 4 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 16 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 714 mahalle bulunmaktadır.

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır.

607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5 - 6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'nin Akkışla ilçesinde resmî rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır.

Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür. Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Kayseri ticaretinin ve ekonomisinin tarihi milattan öncesine dayanmaktadır. Şehrin isminin Mazaka olarak anıldığı dönemlerde, dünyada ekonominin ve ticaretin tek merkeziydi. Yeni keşfedilen belgelere göre de Türkiye ve dünyada ilk organize sanayi Kayseri'de Bacıyan-ı Rum (Ahi Evren'in kurduğu Anadolu Bacıları) tarafından kurulmuştur. Bu bilgi, Bacıyan-ı Rum belgesinin çekimlerini de Kayseri'de yapan, yapımcısı Nuh Mete Deniz tarafından belge ile belgelenmiş ve bilim adamlarına sunulmuştur. Aynı şekilde gerek sanayileşme ve kentleşme olgularıyla olan iki yönlü bağlantısı ve gerekse yarattığı gelir ve istihdam açısından Kayseri çok önemli bir ildir. Sanayi yapısı ile tarım ve hayvancılık potansiyeli Kayseri'deki mevcut ticari hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Takribi iki milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İlde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan iş yeri vardır. Ayrıca Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Yeşilhisar, eski adıyla Develi Karahisar, Kayseri'nin bir ilçesidir. İlçe deniz seviyesinden 1100 metre yükseklikte olup, 986 km²'lik bir alanı kapsar. İlçe geniş Develi Ovasının batı ucunda, Karadağ'ın doğuya uzanan etekleri üzerinde kurulmuştur. İl merkezine uzaklığı 65 km'dir. İlçe'nin Doğusunda Develi İlçesi, Batısında Niğde ve Ürgüp İlçesi, Kuzeyinde İncesu İlçesi ve Güneyinde de Niğde ili ile sınırdır.

Yeşilhisar İlçesi;

İlçe'de karasal iklim hüküm sürmekte, yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yağmur son derece az düşer. İlçe'de orman bulunmamaktadır. Yeterli derecede meyve ağaçları mevcuttur.

İlçe ekonomisi tarım ağırlıklıdır. 500.000 dekar ekilen arazinin %60'ında sulu tarım yapılmaktadır. Sulu bölgelerde başta elma, kayısı ve diğer meyveler yetişmektedir. Endüstriyel bitkilerden şeker pancarı ve patates başta gelmektedir.



1.2. Elma Çeşitleri

Elma, ülkemizde uzun yıllardan beri yetiştiriciliği yapılan, üretim ve alan bakımından öteki ılıman iklim meyvelerinin başında gelen bir meyve türüdür. Türkiye’de elma üretimi yaklaşık 2,5 milyon ton civarında olup, dünyada ilk sıralarda yer almaktadır.

Bu gün dünyadaki elma çeşitlerinin sayısı 6500 aşmaktadır. Türkiye’de ise kayıtlı 460 elma çeşidi bulunmaktadır. Bunlar arasında kalite, verim yönünden yüksek ve ticari anlamda yetiştiriciliği yapılanların sayısı çok azdır. Elma çeşitleri yetiştiricilik alanlarında yüzyılların doğal seleksiyonu, tesadüf çöğürleri ve kendiliğinden olan mutasyonlarla meydana gelmişlerdir. Bu günkü modern elma yetiştiriciliğinde ise melezleme ıslahı yolu ile kalite ve verim yönünden çok üstün çeşitler elde edilmiştir. Meyvecilikte kullanılan gerek anaç ve gerekse çeşidin gelişme kuvveti azaldıkça bir başak deyişle ağaca bodurlaştıkça yoğun meyveciliğe doğru adım atılmış olur. Yoğun meyvecilikte ise birim alana daha fazla sayıda ağaç kullanıldığı için daha yüksek verim elde edilir. Bodur ağaçlardan kurulmuş meyve bahçelerinden erken yaşta ürün alınır. İç gücü ve yapılan masraflar azalır, kültür ve bakım uygulamaları kolaylaşır ve daha kaliteli meyve üretimi mümkün olur. Bodur elma ağaçları ise ya zayıf anaçlar kullanılarak yada yarı bodur gelişen ve “Spur tipi” çeşitler kullanmak yolu ile elde edilebilmektedir. Elma spurlarının büyük bir bölümü Amerika birleşik devletlerinde ve Washington eyaletindeki ticari bahçelerde bulunmuştur. Türkiye’de de Starking Delicious ve Golden Delicious spur mutandları olan Starkrimson Delicious ve Starkspur Golden Delicious geniş ölçüde yetiştirilmektedir. Spur tipi elmalar, gelişme özelliklerinden dolayı bakım işlemlerini kolaylaştırmaktadır. Özellikle zayıf gelişmeleri ve erken meyveye yatmaları nedeniyle yetiştiriciler tarafından çok ilgi görmektedir bunlar erken yaşta ve dikimin ertesi yılı ile meyve verdiklerinden, kuruluş masrafları daha kısa zamanda karşılanmaktadır.

Elma ılıman, özellikle soğuk ılıman iklim bitkisidir. Akdeniz Bölgesinde 800 m.’den yukarı yerlerde yetişir. Yüksek ışık yoğunluğu elmada çok iyi renk oluşumunu sağlar. Elma ağacı düşük sıcaklıkların olduğu sert kışlara dayanıklı olmasına rağmen , yüksek yaz sıcaklarından da hoşlanmaz. Çünkü yüksek sıcaklıkta da bitki gelişimi yavaşlar veya durur. Elma kış dinlenmesine ihtiyaç duyan meyve türü olup, soğuklama gereksinimi diğer meyvelere göre uzundur. Soğuğa dayanım, ilkbahar aylarına doğru azalır ve tomurcukların kabarma devresinde bitki soğuğa en duyarlı halini alır. Taç yaprak dökümünün hemen sonrasında, meyvelerin çok küçük olduğu dönem, elmada soğuğa en duyarlı olunan dönemdir. Yeterli soğuklama olmadığında ise çiçeklerin bir kısmı ölür, geriye kalan çiçeklerin açılması hem daha geç, hem de düzensiz olur. Böylece geç açan çiçekler döllenme yetersizliği nedeni ile dökülür, ayrıca yaprak gözleri sürmez ve ağaç çıplak kalır.

Elma yetiştiriciliği için uygun topraklar; yeterli kireç ve humus bulunduran tınlı, tınlı kumlu ve kumlu tınlı geçirgen, nemli topraklardır. Çok kireçli topraklarda demir alımının engellenmesinden dolayı bitkide sarılık görülür. Elma için toprak derinliği 2 m veya daha fazla olan, hafif asit karakterli (pH=6.0-6.5) topraklar tercih edilir. Bahçe kurulacak alanın alt toprak yapısı, kök gelişimine izin vermeli ve köklerin gelişim göstereceği katmanın suyunun da uzaklaştırılmış olması gerekmektedir.

Elma Çeşitleri :

GALA: Meyve eti sarımsı, sulu ve serttir. Sürekli yüksek miktarda ürün elde edilir, seyreltme ile meyve niteliği artar.Kendine verimli olup iyi bir tozlayıcıdır. Erkenci bölgelerde temmuzun ortasından sonuna doğru diğer bölgelerde ise ağustos ayı ortalarına kadar hasat yapılabilir.Anaçları, M9, M26, M7, MM106dır.

RED CHİEF: Meyveleri orta irilikte olup, sulu, lezzetli ve aromalıdır. Meyveleri oldukça irilikte olup, ortalama 80 mm. çapında 235 gr. ağırlığındadır.Ağaç zayıf gelişir, dik büyür. Spur bir çeşittir. Tozlayıcıları Golden Delicious olup, eylül ayı sonunda hasat edilir. Anaçları, M9, M26, M7, MM106 dır

STARKRİMSON DELİCİOUS: Ağacı orta kuvvette olup, yarı dik-dik gelişir, çok verimlidir. Eylül ortasında toplanır. Dikim aralığı tohum anacı kullanıldığında toprağın kuvvetine göre 5x3 m, 6x3 m veya en çok 5x4 m olabilir. Elma yetiştirilen bütün bölgelere tavsiye edilir.

STARKSPUR GOLDEN DELİCİOUS: Ağacı yarı bodur, dik, biraz açık gelişir ve çok verimlidir.Meyvesi iri, altın sarısı renkte düzgün şekilli, çok iyi kalitelidir. Eylül’ün ikinci haftasında toplanır. Dikim aralığı tohum anacı kullanıldığında toprağın kuvvetine göre 5x3 m, 6x3 m veya en çok 5x4 m olabilir. Meyveler soğuk depoda Mart ayına kadar saklanabilir. Elma yetiştirilen bütün bölgelere tavsiye edilir.

JERSEYMAC: Ağaçlar çok kuvvetli ve yüksek verimli olup, meyveler geniş ve şişkindir. Yazlık çeşit olup, beyaz ve sulu meyve etlidir. Taşımaya dayanıklıdır. Temmuzun ortasında 1 veya 2 toplama gerektirir. Red Delicious ve Golden delicious tozlayıcılarıdır.

GRANNY SMİTH: Meyveleri orta iriliktir. Yeşil renkli olmasına rağmen güneşi bol olan yörelerde alev rengi yanak olur. Kuvvetli ve dik büyür. Kendine verimlidir. Ekim sonunda hasat edilir. Anaçları ise, M9, M26, M7, MM106 dır. Meyveleri uygun şartlarda soğuk depolarda 9 ay süre ile saklanabilir.

Fuji Japonya Orijinlidir. Ortalama ağırlığı 181 gr'dır. Meyvelerin olgunlaşması Ekim ayının başlarındadır. Kabuk rengi yeşil toprak rengi üzerine soluk kırmızı çizgilerle kaplıdır. Tatlıdır. 7-8 ay depolanabilir. Peryodisite gösterebilir. Ateş yanıklığına hassastır. Meyvesi kalitelidir. Ralls Janet x Delicious'un melezlemesinden elde edilmiştir. Meyve iriliği orta ile iri arasındadır. Genetik özelliğine bağlı olarak zemin rengi sarı-yeşildir. Kabuk rengi kirli-mat kahverengiden temiz-parlak kırmızıya kadar değişir. Meyvesi tatlı ve kalitelidir.

Starkspur Golden Delicious Ağacı süper verimli yarı bodur, dik, biraz açık gelişir. Bir lider ve çok sayıda yan dallı Noel çamına benzeyen bir terbiye şekli ister. Dikim aralığı, tohum anacı kullanılıncaya toprağın kuvvetine göre 5x3m, 6x3 veya en çok 5x4m olabilir. Meyvesi iri (180.8 g), altın sarısı renkli, düzgün şekilli, çok iyi kaliteli olup, soğuk hava deposunda Mart ayına kadar saklanabilir. Tam çiçeklenme ile hasat arasındaki gün sayısı 140-150 gündür. Verimli toprak, kuvvetli anaç, dikkatli meyve seyreltmesi, daha çok gübre ve su, kuvvetli budama ister. Tozlayıcıları; Starkrimson, Jonathan, Winesap'tır. Elma yetiştirilen bütün bölgelere tavsiye edilir. Eylül ayı son haftasında hasat edilir.

ELMA BAHÇESİ TESİSİ: Elma bahçesi tesis edilirken;

1. Tozlayıcı çeşidin diploit (iki evcikli) olmasına,
2. Çeşitler arasında kısırlık olmamasına,
3. Çeşitlerin çiçek zamanlarının uyuşmasına,
4. Çeşitlerin her yıl düzenli ürün vermesine,
5. Bahçede arı kovası bulundurulmasına
6. Tozlanma yönünden çeşitleri plana uygun yerleştirmeye dikkat etmek gereklidir.

Aynı zamanda da, fidanların dikim zamanına, dikim yerinin hazırlanmasına, dikim aralığına ve şekline dikkat edilmelidir.

a)- Fidan Dikimi ve Zamanı: Fidan dikimi genel olarak sonbaharda yaprak dökümü ile ilkbaharda ağaçlara su yürütmesine kadar geçen zamanda yapılır. Aslında en uygun dönem kışı ılık geçen yerlerde sonbaharda, kışı sert geçen yerlerde ise ilkbaharda dikim yapmaktır.

b)- Bahçe Yerinin Dikime Hazırlanması: Bahçe kurulacak arazide derin sürüm yapılarak, toprağın havalanması ve güneşlenmesi sağlanmalıdır. Aslında en önemli olan husus toprak tesviyesinin yapılmasıdır.

c)- Fidanlarda Aranacak Özellikler: Elma bahçesi kurarken mutlaka sertifikalı, ismine doğru ve bir yaşlı fidanlar tercih edilmeli, ayrıca fidanlar sağlıklı, kök sistemi, çapı ve boyu TSE standartlarına uygun olmalıdır.

d)- Dikim Yerlerinin Belirlenmesi, Şekli ve Aralıkları: Kapama elma bahçelerinde üçgen, kare, dikdörtgen ve eğer arazi meyilli ise kontur (tesviye eğrileri üzerine) dikim tesis edilir. Fidan dikimi yapılmadan önce mutlaka dikim noktaları belirlenmelidir.

Elma Bahçelerinin Yıllık Bakım İşleri

Toprak İşleme: Toprak işleme, yabancı otların temizliği, bitki köklerinin havalandırılması ve sulama arkalarının hazırlığını kolaylaştırmak amacıyla yapılmaktadır. Ama bu işlem, özellikle yüzeysel köklü olan elma ağaçlarının kök ve saçak sistemini parçalamaktadır. Bu nedenle de kesinlikle kök sistemini parçalayacak şekilde derin sürüm yapılmama, pullukla derin işleme yapılmamalı, diskharrow ile kök sistemini parçalamayacak derinlikte işleme yeterlidir

Sulama: Bahçelere verilecek su miktarı, yıllık yağış miktarı toplamına, bu yağışın dağılımına, bitkiden gelen su kaybı şiddetine, ağacın büyüklüğüne ve toprağın tipine göre değişir. Elma ağaçları saçak kök sistemine sahip oldukları için, diğer meyvelere oranla fazla su isterler ve yüksek nemden hoşlanırlar. Elma ağaçları için en önemli sulama zamanı, yazın yapılan sulamadır. Çünkü kurak geçen zamanlarda yaz sulamasına ne kadar erken başlanırsa

o kadar da meyve tutumu artar, ayrıca verim ve kalitenin de artmasına yardımcı olur. Yaz sulamasına yağış durumuna göre mayısta başlanır, bütün yaz boyunca devam edilir. Sulamada en önemli konu sulama zamanının iyi tespit edilmesidir. Bunun için en pratik yöntem toprağın elle kontrol edilmesidir. En uygun sulama şekli yağmurlama ve damlama sulama sistemidir. Damlama sulamada köklerin bulunduğu alanın bir kısmı sürekli nemli kalmaktadır.

Gübreleme: Elma yetiştiriciliğinde en önemli nokta, yüksek verim ve kaliteli ürün alabilmek için diğer yetiştiricilik uygulamaları yanında, gübrelemenin doğru ve dengeli şekilde yapılmasıdır. Elma bahçelerine verilecek gübre miktarı toprak işleme usulüne, toprağın karakterine, ağacın büyüme gücüne, yaşına, alınan ürün miktarına göre değişir. En doğrusu verilecek gübre miktarının toprak ve yaprak analizleri ile tespit edilmesidir. Elma bahçelerinde fidan dikilmeden önce bir temel gübreleme yapılmalı, dikimden sonra da bahçe her yıl tahlil sonuçlarına göre gübrenmelidir. Azotlu gübreler, meyve kalitesini artırmakta, meyve dökülmesini azaltmakta, verimi artırmakta, periyodisiteyi (varyok) azaltmaktadır. Dikkat edilecek tek nokta verilen azotlu gübrelerin elmaların olgunlaşmadan önce tükenmiş olmasıdır. Fosfor, ağacın iyi çiçek bağlamasını ve meyveye yatmasını sağlamaktadır. Potasyum, çiçeklenmeyi teşvik etmekte, periyodisiteyi (var-yok) azaltmakta, meyve iriliğini, lezzetini ve dokusunun sıklığını artırmakta, saklanma süresini uzatmaktadır.

Meyve Seyreltme: Her yönüyle iyi planlanmış bir elma bahçesinden çevre şartları da uygun gittiği zaman, yüklü meyve alınır. Ağaçlar fazla meyve besleyemez, dolayısıyla kalite düşer. Bu meyvelerin fazlası daha sonra çiçek ve meyve seyreltmeleri yoluyla atılır. Meyve seyreltmesi, meyve gözü oluşmaya başlamadan önce yapılmalı ki, meyveler hem istenilen düzeyde olsun hem de gelecek yılki ürünü etkilemesin.

Meyve Seyreltme: Her yönüyle iyi planlanmış bir elma bahçesinden çevre şartları da uygun gittiği zaman, yüklü meyve alınır. Ağaçlar fazla meyve besleyemez, dolayısıyla kalite düşer. Bu meyvelerin fazlası daha sonra çiçek ve meyve seyreltmeleri yoluyla atılır. Meyve seyreltmesi, meyve gözü oluşmaya başlamadan önce yapılmalı ki, meyveler hem istenilen düzeyde olsun hem de gelecek yılki ürünü etkilemesin.

Budama: 1. Dikim budaması; Dikim budamasında fidanın kök bölgesindeki yaralı kısımlar çıkartılır ve fazla uzun kısımlar kısaltılır. Aşı noktasından 80 cm. den dışa bakan göz üzerinden, eğer yan dal var ise bunlarda dışa bakan bir-iki göz üzerinden kesilir. 2. Şekil budaması: Genç fidanın taç kısmına biçim vermek üzere dikimi izleyen yıl sonundan başlanarak dallarda yapılan budamadır. 3. Mahsul budaması: Her yıl düzenli, kaliteli ürün için mahsul budaması gereklidir. Ağaçlarda sıhhatli ve verimli meyve gözlerini korumak için mahsul budamasının her yıl yapılması gerekir. Dallardan çıkıp yukarı doğru dik büyüyen sürgün ve dallar dipten kesilir. Fakat yanlara ve dış tarafa doğru gelişenlerden sadece sıklık yapanlar kesilir veya kısaltılır. 4. Gençleştirme budaması: Gençleştirme budaması, meyve iriliği ve ekonomik manada üretimin temini için 30-35 yaşından sonraki ağaçlarda uygulanacak budamadır. Gençleştirme budaması çok şiddetli olduğundan budamanın 2-3 yılda tamamlanması ve de gübreleme, sulama, zırai mücadele gibi teknik işlerin özenle yerine getirilmesi gerekir. Budama işlemlerinde mutlaka yara macunu kullanılmalıdır.

Hasat: Elma meyve olarak ince kabuklu, çok nazik bir meyvedir. Bu nedenle meyveler hasat edilirken avuç içine alınmamalı, parmakla sıkılmamalıdır. Meyveleri toplama kovalarına koyarken ve boşaltırken çok dikkatli olmalıdır. 17 Hasat zamanı doğru tespit edilmelidir. Elma meyveleri ağaç olumunda hasat edilir. Meyveler yeme olumuna soğuk hava depolarında belirli süre tutulunca ulaşırlar. Yazlık elmalar ise ağaç ve yeme olumuna ağaç üzerinde iken ulaşırlar. Bu sebeple yazlık çeşitler yeme olumunda hasat edilmelidir.

Depolama: Hasat edilen elmalar pazara sevk edilinceye kadar depolarda muhafaza edilirler. Bu depolar adi depolar, soğuk hava depoları veya değişik atmosferli soğuk hava depoları olabilir.

Hastalık ve Zararlılar: Elmada görülen ana zararlı ve hastalık, Elma içkurdu ve Elma karalekesi hastalığıdır. Ayrıca elma küllemesi ve memeli pasta görülen hastalıklar arasındadır.

1.3. Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler ve Türkiye’de Tarım Sektörü

Dünya genelinde koronavirüs salgınının “kayıp yıl” kıldığı 2020 yılının üçüncü çeyrek döneminde, büyük teşvik paketlerinin açılmasıyla başlayan toparlanma umutlarına, artan vakalarla ortaya çıkan ikinci dalga endişesi eşlik etmiştir. Vaka sayılarında artış gözlenirken tedbirlerin sıklaşması da gündemdedir. En iyi senaryoda dahi işletmeler ve tüketiciler için yüksek belirsizliğin sürmesinin beklendiği ekonomilerde, salgının büyümeye etkisinin 2008 - 2009 Finans Krizi’nden daha sert olması beklenmektedir. Mevcut krizin sağlık ve eğitim alanındaki

kayıplarla birlikte işsizlik, enflasyon ve artan borçlanma ile küresel çapta yoksullukla mücadelede son yılların kazanımlarını epey geriye götüreceği hesaplanmaktadır.

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ise normalleşme çabalarıyla ekonomilerde ılımlı bir toparlanma izlenmeye başlanmış olup, Uluslararası Para Fonu (IMF) Başkanı Kristalina Georgieva'nın deyişiyle Eylül 2020'ye gelindiğinde küresel tablo Mayıs ayına kıyasla "daha az kasvetli" görünür bir hal almıştır. Hükümetler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının ekonomik ve sosyal hayattaki tahribatı sınırlandırmak için birbiri ardına açıkladığı destek paketleri etkili olmuşsa da süren belirsizliklerle ekonomik toparlanmanın kış aylarında yeniden yavaşlamaya dönebileceği korkuları saklı tutulmaktadır. IMF Başkanı Georgieva'nın Eylül ayında IMF Başekonomisti Gita Gopinath ile hazırladığı ve Foreign Policy Dergisi'nde yayımlanan değerlendirmesinde, "Toparlanma sektörler ve bölgeler arasında çok kırılgan ve iniş - çıkışlı olmaya devam ediyor. Bu toparlanmanın sürmesi için, sağlanan desteğin çok erken şekilde geri çekilmemesi zaruri" ifadesine yer verilmiştir.

Nitekim parasal genişlemeyi en üst düzeyde sürdüren Amerikan Merkez Bankası (FED), para politikası ile küresel ekonomideki kaldıraç rolünü sürdüreceğini ortaya koymaktadır. FED Başkanı Jerome Powell, Ağustos ayında düzenlenen Jackson Hole Toplantısı'nda, FED'in %2'lik enflasyon hedefini "ortalamada tutturmayı" hedefleyerek önümüzdeki dönemde ekonomik büyüme ve istihdam artışını gözeteceğini duyurmuştur. Bu çerçevede 2023 yılı sonuna kadar düşük (sıfır seviyesinde) faiz beklentileri ortaya konmakta, dünya ekonomisi için para politikasında "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" şeklinde çizilen olumlu senaryonun sürdürüleceği anlaşılmaktadır. Öte yandan, vaka sayısı ile ikinci dalga korkularının ve kışın yaklaşmasıyla belirsizliklerin arttığı salgın ortamında, FED'in diğer açıklamalarıyla son söylemini yeterince desteklemediği algısı piyasalarda temkinli yaklaşımın da korunmasına neden olmaktadır.

Aynı şekilde, dünya çapında yaklaşık 10 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki mali desteğin yılsonunda iki katına kadar çıkabileceğine işaret edilmektedir. FED tarafından mali adımların da önemine vurgu yapılan ABD'de 3 Kasım 2020'de yapılacak Başkanlık Seçimi'ne sayılı günler kala 2,2 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki ikinci mali destek paketi gündemi piyasaları umutlandırmış olsa da son olarak pakete dair çalışmalar Demokrat Parti ile ihtilaflar çerçevesinde Başkan Donald Trump tarafından durdurulmuştur. Ülkedeki işsizlik artışı dikkat çekerken Başkan Trump yaklaşan seçimle birlikte iki yılı aşkın zamandır devam eden ticaret savaşı kapsamında Çin ile ilişkilere yönelik gergin söylemlerle zaman zaman küresel ekonomideki hassasiyetleri artırmayı sürdürmektedir. Virüsün kontrol altına alınacağı beklentileri çerçevesinde dünya ekonomisinde ihtiyaç duyulan dinamizm ve yeniden büyümeye yönelik umutlar çerçevesinde gözler gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) çevrilidir.

Düşük faiz politikasının bir süre daha etkili olması bu ekonomileri desteklerken, yabancı sermayenin artık çok daha seçici olması, önümüzdeki dönemde "kırılganlıkları az, büyüme potansiyeli yüksek" GOÜ'lerin krizden istifade edebileceklerini ortaya koymaktadır. Ekonomistler, salgına yönelik desteklerin gelişmiş ekonomilerde daha kolay hayata geçirilebileceği, sürdürülebilir ve düşük faiz oranlarıyla daha karşılanabilir olduğu beklentisinde iken; GOÜ'ler ile daha zayıf temellere sahip yükselen piyasalar için finansman temininde süren zorluklara işaret etmektedir. Orta gelirli GOÜ'lerin salgına karşı alınan önlemler çerçevesinde borç stoklarını genişletmeleri, ödemeler dengesi üzerinde sorunlara neden olmaktadır. Nitekim IMF, Ağustos'ta yayımladığı "Küresel Dengesizlikler ve COVID-19 Krizi" başlıklı "Dış Sektör Raporu"nda salgında ikinci dalganın büyük cari işlem açıkları, yüksek döviz borcu ve sınırlı uluslararası rezervler gibi daha önceden de kırılganlıkları olan ülkeler için borç krizi ile sonuçlanabileceği konusunda uyarıda bulunmuştur. Ekonomik hasar arttıkça borçlanma ihtiyacının daha da artma riski, olası kısır döngüye işaret etmektedir.

Koronavirüs salgınının tüm dünya ülkeleri üzerindeki etkileri ile mücadele sürerken, korumacı politikaların artmasından duyulan endişe, ABD - Çin ticaret savaşının yanı sıra ABD'nin İran'a dönük yaptırım söylemleri, Doğu Akdeniz'de enerji politikaları çerçevesinde artan gerilim, Çin ile Hindistan ve Kuzey ile Güney Kore arasındaki çatışmalar öne çıkmıştır. Son olarak, Azerbaycan ile Ermenistan arasında işgal altındaki Dağlık Karabağ kapsamında başlayan sıcak çatışmayla gözler bölgeye çevrilmiştir. Türkiye ekonomisi ve sosyal yapısında en önemli sektörlerden olan tarım sektörü 2021 yılında kuraklık, yangın, sel gibi iklimsel sorunlar, artan hammadde fiyatları, döviz kurundaki sıçramalar ve ithalat izinlerinin etkisiyle kötü bir yıl geçirmiştir.

Tarım sektörü katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre, 2021 yılının birinci çeyreğinde %6,3 büyürken, ikinci çeyreğinde %0,6, üçüncü çeyreğinde %6,6 daralmış, dördüncü çeyreğinde tekrar %3,3 büyümeye göstermiştir. Bu değişiklikler sonucunda 2020 yılında %5,9 olan tarım sektörü katma değeri büyümeye hızı 2021 yılında yerini %2,2 küçülmeye bırakmıştır. 2020 yılında %11,7 artan tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin üretim miktarı 2021 yılında elverişsiz iklim koşulları, girdi maliyetlerinin artmasıyla ekim alanlarında meydana gelen azalma ve bazı gıda ürünleri ithalatındaki artışın etkisiyle %13,4 azalarak 61.720.345 tona gerilemiştir. 2020 yılında tahıl üretiminde %8,1 artış olurken, 2021 yılında %14,3 azalış olmuştur. Tahıl ürünleri grubunda en yüksek üretim miktarına sahip olan buğday üretimi, elverişsiz iklim koşulları ve ekim alanlarındaki azalma nedeniyle bir önceki yıla göre %13,9 azalış göstermiştir. Grup içinde ikinci sıraya yükselen mısır üretimi %3,8 artarken, üçüncü sıraya gerileyen arpa üretimi %30,7 azalmış, çeltik üretiminde %2,0 artış olmuştur.

Yağlı tohumlar grubu üretiminde 2020 yılında %1,7 azalış olurken, 2021 yılında %15,5 artış olmuştur. Bu grup içinde en yüksek ağırlığa sahip ayçiçeği üretimi ekim alanlarının artmasına bağlı olarak %16,8 artış gösterirken, seçili grup içinde en fazla artış %17,2 ile soya üretiminde görülmüştür.

2020 yılında %15,9 artan tütün üretimi, 2021 yılında %7,7 azalarak 73.000 ton olmuştur. 2020 yılında %27,5 artan şeker pancarı üretimi 2021 yılında %20,7 azalmıştır. 2020 yılında ekim alanlarının mısıra kaymasıyla %19,4 azalan kütü pamuk üretimi, 2021 yılında %26,9 artış göstermiştir.

Parfümeri, eczacılık ve benzeri alanlarda kullanılan bitkiler, yem bitkileri tohumları üretiminde 2020 yılında %13,8 ve 2021 yılında %1,9 azalış gerçekleşmiştir. Bu grup altında en yüksek üretim miktarına sahip fiğ üretiminde %16,6 ve gül (yağlık) üretiminde %1,0 azalış olurken, haşhaş (kapsül) üretiminde %2,4 artış gerçekleşmiştir.

2020 yılında %0,3 artan sebze ürünleri üretimi 2021 yılında %1,8 artışla 31.753.466 tona yükselmiştir. Yumur ve kök sebzeler grubu üretimi %6,9 artarken, grup içinde en yüksek artış ekim alanlarının artmasından dolayı %13,5 ile sarımsak üretiminde olmuştur. Ekim alanlarındaki daralmaya bağlı olarak pırasa üretimi %5,4 azalmıştır.

Meyvesi için yetiştirilen sebzeler grubu üretim miktarı 2020 yılında değişim göstermezken, 2021 yılında %0,9 artış göstermiştir. Bu grupta yer alan seçilmiş ürünlerde en yüksek üretim artışı %26,9 ile sivri biber üretiminde olmuştur. En yüksek azalış %6,8 ile taze fasulye üretiminde görülmüştür. Başka yerde sınıflandırılmamış diğer sebzeler grubu üretim miktarında 2020 yılında gerçekleşen %3,4 üretim artışı, 2021 yılında %4,0'a yükselmiştir. Bu grupta yer alan seçilmiş ürünlerden en fazla artışı %12,9 ile kıvırcık marul üretimi gösterirken, en fazla düşüş ekim alanlarındaki kayma nedeni ile %6,0 ile göbekli marul üretiminde gerçekleşmiştir.

2020 yılında %5,9 artan meyve ürünleri, içecek ve baharat bitkileri üretimi 2021 yılında %5,4'lük artışla 24.902.597 tona yükselmiştir. Üzüm üretimi iklim koşulları, verimlilik düşüşü ve üretimdeki kaymalar sonucunda %12,8 azalmıştır. Diğer meyveler ve sert kabuklular grubu üretiminde %10,2 artış olmuştur. Bu grup altında yer alan muz, incir, avokado ve kivi üretiminde %15,2 artış kaydedilmiştir.

Turuncgiller üretiminde %23,3 artış gerçekleşirken bu grupta yer alan mandalina, portakal ve limon üretiminde sırasıyla %14,7, %30,6 ve %30,4 artış gerçekleşmiştir.

Diğer meyveler üretimi %3,2 artmıştır. Bu grupta en yüksek üretim düşüşü gösteren meyve %4,8 ile kiraz olurken, %22,4 ile çilek üretimi en çok artış gösteren meyve olmuştur.

2020 yılında %1,2 azalış gösteren diğer meyveler ve sert kabuklular grubunun bir diğer alt bileşeni olan zeytin ve diğer sert kabuklular grubu üretim miktarı 2021 yılında %11,5 artmıştır. Seçilmiş sert kabuklular içinde en yüksek üretim miktarına sahip olan zeytin üretiminde 2020 yılında %13,7 azalış olurken, 2021 yılında var yılı olması ve verimlilik artışı kaynaklı %32,1 artış gerçekleşmiştir.

Baharat bitkileri grubunun üretim miktarı 2020 yılında %2,7 artış gösterirken, 2021 yılında %5,5 artış göstererek 332.310 tona yükselmiştir. Seçilmiş baharat bitkilerinden kırmızıbiber üretiminde %10,9 artış, kekik üretiminde %11,3 azalış gerçekleşmiştir. 2020 yılında %3,1 artış gösteren çay üretiminin, 2021 yılında düşük bir miktarda azalarak 1.450.000 ton olacağı tahmin edilmektedir.

Tarımsal üretimin ve gıda arz güvencesinin sürdürülebilirliğinin sağlanması için sektörün daha rekabetçi bir yapıya kavuşması, verim ve kalitenin artırılması, ihtiyaç duyulan yeni teknoloji ve bilginin yerli imkânlarla geliştirilmesi, biyolojik çeşitliliğin ve genetik kaynaklarının korunması, tarımsal üretimde çevreci yaklaşımların benimsenmesi ve uygulanan politikaların etkinliğinin artırılması amacıyla hazırlanan 2021 yılında yapılacak olan tarımsal

desteklemelere ilişkin 2021/4760 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı 11 Kasım 2021 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Türkiye’de bitkisel üretim destekleri, Tarım Havzaları Üretim ve Destekleme Modeli çerçevesinde ilçe düzeyinde belirlenen ürün listeleri temel alınarak uygulanmaktadır. Hayvancılık destekleri il ve bölge bazında ayrılaştırılmış olup, bölgesel kalkınma projelerinin uygulandığı yörelere özgü destekler artırılmıştır. Su ürünlerinde, kayıt dışılığın önlenmesi ve verimliliğin artırılmasına yönelik desteklemelere devam edilmiştir.

2020 yılında %29,3 artan tarımsal destekleme ödemeleri, 2021 yılında %4,7 artış göstermiştir. Alan bazlı tarımsal destekleme ödemelerinde %17,4 artış olurken bunun içinde yer alan, alan bazlı ek ödeme destekleri %1.336,4, gübre destek ödemesi %90,6, sertifikalı tohum ve fidan kullanımı destekleri %50,0, fındık destek ödemesi %1,1 artmış, çevre amaçlı tarım alanlarının korunması destekleri %95,3 ve mazot destek ödemesi %6,1 oranında azalmıştır. Kırsal kalkınma amaçlı tarımsal destekler %114,9, telafi edici ödemeler %19,9, diğer tarımsal amaçlı destekler %15,3 artarken, fark ödemesi %5,6, hayvancılık destek ödemeleri %6,2 ve tarım sigortası destekleme hizmetleri %15,1 azalış göstermiştir.

2. Mali Veriler

2.1. Gelir Tablosu

Şirketin, elma satışı, fidan satışı ve soğuk hava deposu kiralama satışı olmak üzere üç adet temel gelir kalemi bulunmaktadır. 2021 yılında soğuk hava depolama satışları bölgede havaların soğuk gitmesi sebebiyle düşmüştür. 2022’nin ilk dokuz ayında 687 bin TL soğuk hava deposu geliri elde edilmiştir. 2021 yılında 644 Bin TL soğuk hava deposu kiralama geliri, 2,2 milyon TL, elma satış geliri, 1,5 milyon TL fidan satış geliri bulunmaktadır. 2022 yılının ilk dokuz ayında 3 milyon TL, elma satış geliri, 650 bin TL fidan satış geliri bulunmaktadır Şirket’in satışları 2021 yılında %4 artmış ve 4,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yıl ile karşılaştırıldığında ilk 9 aylık süreçte geçen yılın satış rakamlarına ulaşılmıştır.

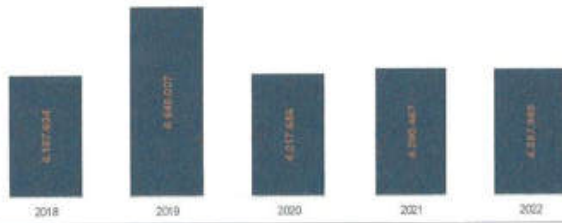
2021 yılında, Soğuk Hava Deposu Kiralama Maliyeti 1,5 milyon TL, Elma satış maliyeti 1,9 milyon TL, Fidan satış maliyetleri de 473 bin TL olmuştur. 30.09.2022’de Şirket’in satışların maliyeti 3 milyon TL gerçekleşerek 2022 yılında %21 artmıştır.

Şirket’in brüt faaliyet kar marjı ortalama %30,6’dır.

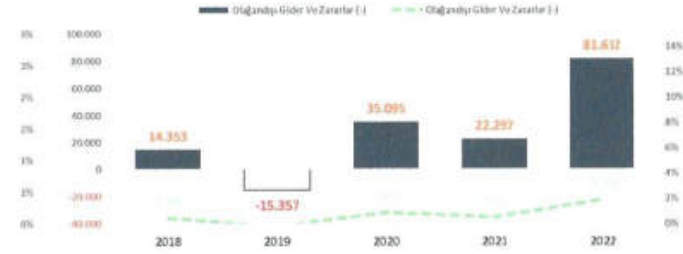
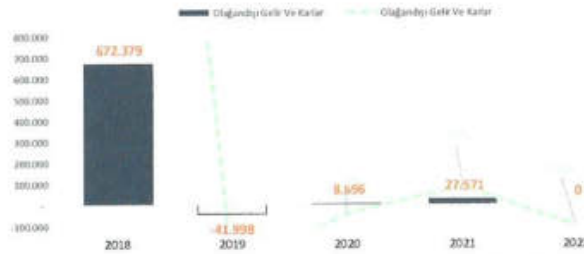
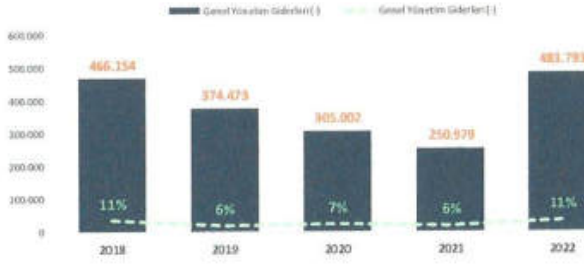
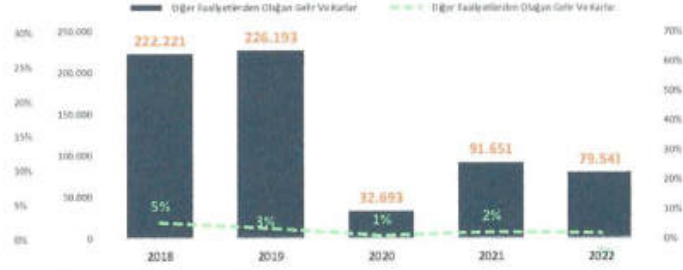
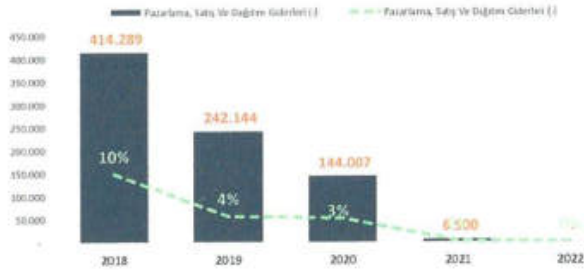
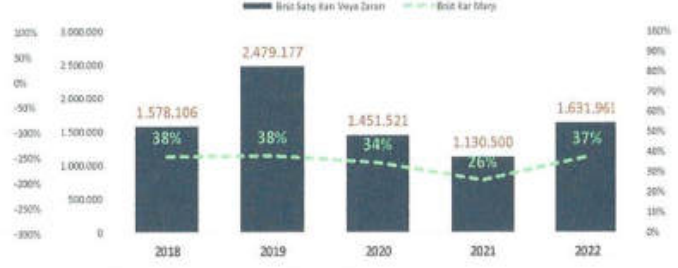
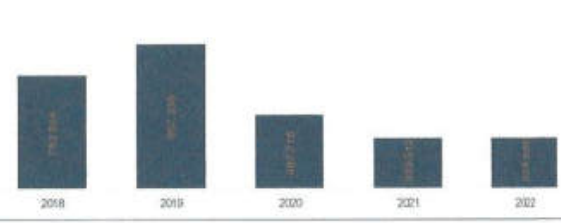
30 Eylül 2022 itibarı ile genel yönetim giderleri %92,8 artarak 483 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Gelir Tablosu, TL						Yatay Analiz	Dikey Analiz	"2019-2022"
(Tutarlar TL ile Gösterilmiştir)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	21/22 %	2022	89/90
BRÜT SATIŞLAR	4.187.634	6.548.027	4.217.656	4.390.467	4.357.989	-0,7%	100,0%	-12,7%
Yurtiçi Satışlar	4.162.031	6.539.588	4.192.795	4.364.773	4.349.925	-0,3%		-12,7%
Diğer Gelirler	25.603	8.438	24.862	25.694	8.064	-68,6%		-1,5%
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	0	0	0	0	0			
Diğer İndirimler (-)	-7.266	0	0	0	0			
NET SATIŞLAR	4.187.634	6.548.027	4.217.656	4.390.467	4.357.989	-0,7%	100,0%	-12,7%
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	-2.609.528	-4.068.850	-2.766.135	-3.259.967	-2.726.029	-15,4%		-12,5%
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	-1.461.163	-2.813.785	-1.695.529	-3.092.192	-2.140.897	2,3%	-49,1%	-8,7%
Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	0	-77.561	0	-377.060	-170.425	-54,8%		30,0%
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-1.148.365	-1.177.505	-1.070.606	-790.715	-414.797	-47,5%		-29,4%
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	1.578.106	2.479.177	1.451.521	1.130.500	1.631.961	44,4%	37,4%	-13,0%
BRÜT KAR MARJİ	38%	38%	34%	26%	37%			-0,4%
FAALİYET GİDERLERİ (-)	-880.443	-616.616	-449.009	-257.479	-483.793	87,9%	11,1%	-7,8%
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-414.289	-242.144	-144.007	-6.500	0	-100,0%		-100,0%
Genel Yönetim Giderleri (-)	-466.154	-374.473	-305.002	-250.979	-483.793	92,8%		8,9%
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	697.662	1.862.560	1.002.513	873.022	1.148.167	31,5%	26,3%	-14,9%
Diğer FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR	222.221	226.193	32.693	91.651	79.543	-13,3%	1,8%	-29,4%
Faiz Gelirleri	222.221	226.193	32.693	91.651	67.274	-26,6%		-33,2%
Konusu Kalmayan Karşılıklar	0	0	0	0	0			
Diğer FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)	-15.000	0	0	0	0		0,0%	
Karşılık Giderleri (-)	-15.000	0	0	0	0			
FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	-623.057	-801.855	-366.786	-485.484	-811.112	67,1%	-18,6%	0,4%
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	-623.057	-801.855	-366.786	-485.484	-811.112	67,1%		0,4%
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	281.826	1.286.898	668.419	479.189	416.598	-13,1%	9,6%	-31,3%
OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	672.379	-41.998	8.696	27.571	0	-100,0%		-100,0%
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	672.379	-41.998	8.696	27.571	0	-100,0%		-100,0%
OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	-19.073	16.157	-35.095	-22.297	-81.612	266,0%		-271,6%
Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	-4.720	800	0	0	0			-100,0%
Diğer Olağandışı Gider ve Zararları (-)	-14.353	15.357	-35.095	-22.297	-81.612	266,0%		-271,6%
DÖNEM NET KARI (ZARARI)	935.132	1.261.057	642.020	484.463	334.986	-30,9%	7,7%	-35,7%
Dönem Karı Vergi ve Dış. Yasal Yük. Karg. (-)	-181.238	-293.720	-154.302	-150.951	0	-100,0%		-100,0%
DÖNEM NET KARI (ZARARI)	753.894	967.338	487.718	333.512	334.986	0,4%	7,7%	-29,8%

Net Satışlar, TL



Dönem Net Karı, TL



BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

2.2. Bilanço

Meyfit, 2022/09 sonu itibarıyla 12,6 milyon TL aktif büyüklüğe sahipken toplam aktiflerin %65,2'lik kısmını dönen varlıklardan, %34,8'lik kısmını duran varlıklardan oluşturmaktadır. Dönen varlıkları oluşturan en büyük kalem 4,3 milyon TL bakiye ile stoklar bakiyesidir.

Nakit ve nakit benzerleri 31 Aralık 2021 itibarıyla ağırlıklı olarak bankalardaki vadesiz mevduatlardan (115 bin TL) oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 itibarı ile 6 bin TL bankalardaki vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla başlıca ticari alacaklar başlıca Uni Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (1.556 bin TL), ve Kadir Polat (260 bin TL) alacaklarından oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla başlıca ticari alacaklar başlıca Uni Tarım Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (597 bin TL), ve Aladağ İç ve Dış Ticaret Ltd (104 bin TL) alacaklarından oluşmaktadır. Geri kalan alacaklarda kişi alacaklarından oluşmaktadır.

Stoklar içerisinde 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1,9 milyon TL meyve üretim giderlerinden oluşmaktadır.

30.09.2022 itibarıyla Şirketin 3,7 milyon TL olan duran varlıklarının 3,7 milyon TL'si maddi duran varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket varlıklarının 6,7 milyon TL'lik bölümü kısa vadeli kaynaklardan fonlanmışken 5,8 milyon TL'si özkaynaklarla fonlanmıştır. Kısa vadeli kaynaklarının 1,8 milyon TL'si bankalara olan kredi borçlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihinde ticari borçlar başlıca Tarsım Sigorta-Türkiye Sigorta 112 bin TL, Abg Enternasyonel Kimya Ltd Şti 379 bin TL bakiyelerden oluşmaktadır.

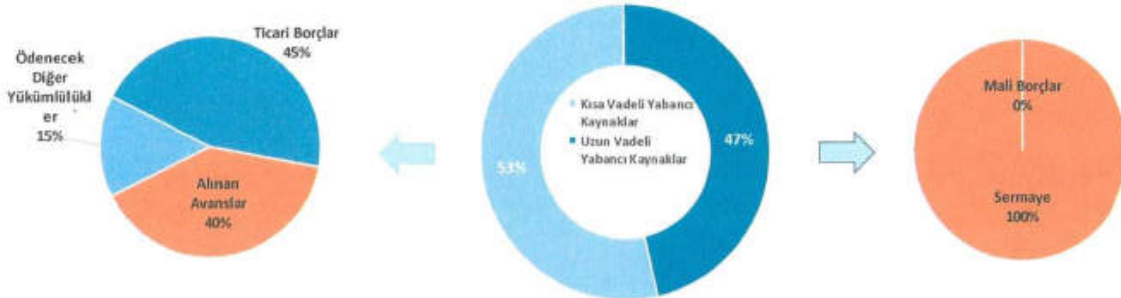
Diğer kısa vadeli yükümlülükler 30 Eylül 2022 itibarıyla ağırlıklı olarak Ödenecek Vergi ve Fonlar ve Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıklarından oluşmaktadır.

Şirketin 4.900.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

Bilanço, TL						Yatay Analiz		
VARLIKLAR	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	2022 Dikey analizi	% Değ. 2021-2022	Dev 03.11.2022
DÖNEN VARLIKLAR	4.112.798	4.529.256	5.161.634	7.786.197	8.202.694	100%	5,3%	-418.497
Hazır Değerler	27.983	33.640	130.354	115.366	11.765	0,1%	-89,8%	103.601
Kasa	-	-	-	-	5.358	-	-	-3.358
Bankalar	27.983	33.640	130.354	115.366	6.397	-	-94,5%	108.959
Menkul Kıymetler	88	-	-	-	-	-	-	0
Diğer Menkul Kıymetler	88	-	-	-	-	-	-	0
Ticari Alacaklar	1.211.567	1.704.495	2.153.788	2.803.338	1.359.064	16,6%	-51,5%	1.444.274
Alıcılar	1.145.837	1.299.565	2.046.158	2.795.408	1.351.134	-	-	1.444.274
Alacak Senetleri	58.000	400.000	99.700	-	-	-	-	0
Verilen Depozito ve Teminatlar	7.930	7.930	7.930	7.930	7.930	-	-	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	91.708	91.708	91.708	91.708	91.708	-	0,0%	0
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	-91.708	-91.708	-91.708	-91.708	-91.708	-	0,0%	0
Diğer Alacaklar	943.172	1.573.353	760.087	1.055.638	1.152.676	14,1%	9,2%	-87.037
Ortaklardan Alacaklar	941.308	1.572.266	759.000	1.054.209	1.151.246	-	9,2%	-87.037
Personelden Alacaklar	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	-	0,0%	0
Diğer Çeşitli Alacaklar	777	-	-	342	342	-	-	0
Stoklar	1.324.465	738.718	1.701.790	3.328.709	4.341.781	52,9%	30,4%	-1.012.072
İlk Madde ve Malzeme	-	-	-	-	116.501	-	-	-116.501
Yarı Mamuller – Üretim	-	-	-	-	1.946.938	-	-	-1.946.938
Mamuller	1.194.334	619.557	1.293.339	2.100.292	1.001.382	-	-52,5%	1.098.911
Ticari Mallar	-	-	278.728	138.247	-	-	-100,0%	138.247
Diğer Stoklar	-	-	-	735.750	879.028	-	19,5%	-143.278
Verilen Sipariş Avansları	130.131	119.160	129.723	355.420	397.933	-	12,0%	-42.513
Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	95.405	73.211	57.700	9.880	80.210	1,0%	711,9%	-70.330
Gelecek Aylara Ait Giderler	93.940	73.211	55.802	5.009	-	-	-100,0%	5.009
Gelir Tahakkukları	1.465	-	1.898	4.871	80.210	-	1.546,6%	-5.339
Diğer Dönen Varlıklar	510.148	405.841	357.915	472.275	1.267.208	15,3%	165,2%	-784.933
Devreden KDV	510.111	405.804	357.915	471.182	503.513	-	6,9%	-32.331
Peyin Ödenen Vergiler ve Fonlar	37	38	-	-	-	-	-	0
İş Avansları	-	-	-	1.093	753.695	-	68.841,4%	-752.602
DURAN VARLIKLAR	4.741.632	4.179.558	4.072.247	3.664.991	4.369.242	100%		-794.351
Ticari Alacaklar	3.222	3.222	3.222	3.222	609.738	14,0%	18.824,2%	-606.516
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.222	3.222	3.222	3.222	609.738	-	18.824,2%	-606.516
Maddi Duran Varlıklar	4.662.437	4.121.898	4.010.206	3.611.274	3.753.898	85,9%	3,9%	-142.624
Arazi ve Arsalar	0	0	190.000	0	0	-	-	0
Binalar	2.397.568	2.442.705	2.442.705	2.442.705	2.442.705	-	-0,0%	0
Tesis, Makina ve Cihazlar	645.289	672.948	830.299	869.175	916.945	-	-	-384.259
Taahhütler	444.154	444.154	444.154	444.154	828.413	-	-	-384.259
Demirbaşlar	1.361.773	1.361.773	1.429.568	1.468.007	1.468.007	-	-0,0%	0
Diğer Maddi Duran Varlıklar	3.451.500	3.471.302	3.471.302	3.478.052	3.478.052	-	0,0%	0
Birikmiş Amortismanlar (-)	-3.864.469	-4.270.694	-4.820.731	-5.343.717	-5.757.480	-	7,7%	413.763
Yapılmakta Olan Yatırımlar	26.622	0	22.909	252.898	377.255	-	49,2%	-124.358
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.605	33.744	56.111	28.314	-39	0,0%	-100,1%	28.353
Özel Maliyetler	19.012	58.120	110.250	110.250	110.250	-	0,0%	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	-	0,0%	0
Birikmiş Amortismanlar (-)	-13.907	-28.878	-56.639	-84.438	-112.789	-	33,8%	28.353
Gelecek Yıllara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	68.368	20.695	2.708	22.181	5.646	0,1%	-74,5%	16.536
Gelecek Yıllara Ait Giderler	68.368	20.695	2.708	22.181	5.646	-	-74,5%	16.536
Toplam Varlıklar	8.854.431	8.708.814	9.233.881	11.451.187	12.571.936		9,8%	-1.129.749

KAYNAKLAR	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	2022 Dönem analizi	% Değ. 2021-2022	Net 2021-2022
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	4.909.228	3.900.518	4.056.011	5.859.711	6.700.767	100%	14,4%	841.056
Mali Borçlar	2.806.679	2.419.165	2.418.145	2.969.452	1.836.115	27,4%	-38,2%	-1.133.337
Banka Kredileri	2.798.898	2.417.404	2.406.136	2.969.452	1.836.115		-38,2%	-1.133.337
Diğer Mali Borçlar	7.780	1.761	12.009	-	-			0
Ticari Borçlar	1.574.266	1.081.632	1.071.176	1.134.020	1.181.962	17,6%	4,2%	47.942
Satıcılar	367.143	573.485	398.713	790.636	1.079.525			288.889
Borç Senetleri	1.207.122	508.147	674.463	343.384	99.935		-70,9%	-243.449
Diğer Ticari Borçlar	-	-	-	-	2.501			2.501
Diğer Borçlar	379.060	60.072	308.414	498.425	1.894.600	28,3%	280,1%	1.396.174
Ortaklara Borçlar	352.210	29.201	277.061	497.110	1.191.888			
Personel Borçları	26.851	30.871	31.353	1.316	4.298		224,2%	2.951
Diğer Çeşitli Borçlar	-	-	-	-	698.448			698.448
Alınan Avanslar	64.730	6.004	52.001	834.362	1.033.254	15,4%	23,8%	198.892
Alınan Sipariş Avansları	64.730	6.004	52.001	834.362	1.033.254		23,8%	198.892
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	84.483	333.746	51.973	272.500	384.654	5,7%	41,2%	112.164
Ödenecek Vergi ve Fonlar	71.263	246.061	36.565	124.540	268.991		116,0%	144.451
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	13.210	87.685	15.408	9.168	20.243		120,0%	11.075
Vadesi Geçmiş Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Vergi ve Diğer Y	-	-	-	138.793	95.420		-31,3%	-43.373
Borç Ve Gider Karşılıkları	-	-	154.302	150.951	150.951	2,3%	-0,0%	0
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	181.238	293.720	154.302	150.951	150.951		-0,0%	0
Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	-181.238	-293.720	0	0	0			0
Gelecek Yıllara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	-	-	-	-	219.231	3,3%		219.231
Gider Tahakkukları	-	-	-	-	219.231			219.231
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	310.832	154.808	36.764	55.294	-	100%	-100,0%	-36.764
Mali Borçlar	310.832	154.808	36.764	36.764	-	#SAYI/0!	-100,0%	-36.764
Banka Kredileri	310.832	154.808	36.764	36.764	-			-36.764
Diğer Borçlar	-	-	-	17.000	-			-17.000
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar	-	-	-	17.000	-			-17.000
Gelecek Yıllara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	-	-	-	1.530	-			-1.530
Gider Tahakkukları	-	-	-	1.530	-			-1.530
ÖZ KAYNAKLAR	3.634.370	4.653.388	5.141.106	5.536.182	5.871.169	100%	6,1%	334.987
Ödenmiş Sermaye	4.900.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000	83,5%	0,0%	0
Sermaye	4.900.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000	4.900.000		0,0%	0
Geçmiş Yıllar Karları	533.364	1.280.053	2.299.071	2.786.789	3.181.866	54,2%	14,2%	395.076
Geçmiş Yıl Karları	533.364	1.280.053	2.299.071	2.786.789	3.181.866			395.076
Geçmiş Yıllar Zararları	-2.545.683	-2.494.003	-2.545.683	-2.484.119	-2.545.683	-43,4%		-61.564
Geçmiş Yıl Zararları (-)	-2.545.683	-2.494.003	-2.545.683	-2.484.119	-2.545.683			-61.564
Dönem Net Karı/Zararı	746.688	967.339	487.718	333.512	334.986	5,7%	0,4%	1.475
Dönem Net Karı/Zararı (-)	746.688	967.339	487.718	333.512	334.986			1.475
Toplam Yükümlülükler	8.854.431	8.708.815	9.233.881	11.451.167	12.571.936		9,8%	1.120.749

Kaynakların Yüzde Dağılımı, 30.09.2022



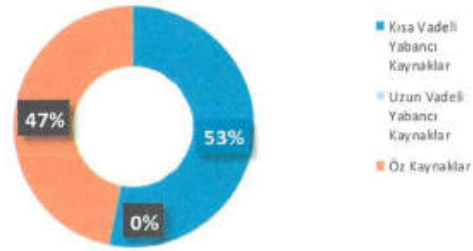
Varlık Yüzde Dağılımı, 31.12.2021



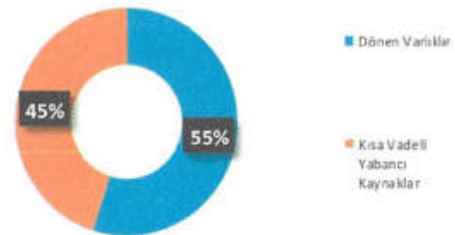
VARLIKLAR	Değer	Dikey Yüzde
Dönen Varlıklar	8.202.694	65%
Duran Varlıklar	4.369.242	35%
Toplam Varlıklar	12.571.936	100%

KAYNAKLAR	6.700.767	Dikey Yüzde
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	6.700.767	53%
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	-	0%
Öz Kaynaklar	5.871.169	47%
Toplam Yükümlülükler	12.571.936	100%

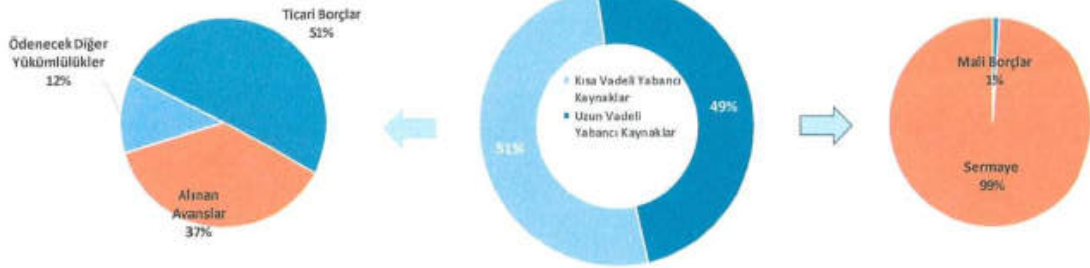
Kaynakların kapsadığı varlıkların oranı



Kısa vadeli borçların kısa vadeli varlıklarla karşılanma oranı



Kaynakların Yüzde Dağılımı, 31.12.2021

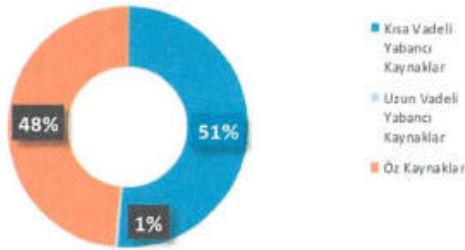


Varlık Yüzde Dağılımı, 31.12.2021

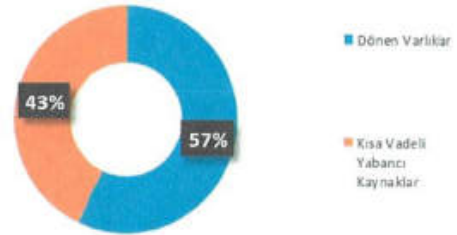


Bilanço, TL		31.12.2021
VARLIKLAR	Değer	Dikey Yüzde
Dönen Varlıklar	7.786.197	68%
Duran Varlıklar	3.664.991	32%
Toplam Varlıklar	11.451.187	100%
KAYNAKLAR		Dikey Yüzde
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	5.859.711	51%
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	55.294	0%
Öz Kaynaklar	5.536.182	48%
Toplam Yükümlülükler	11.451.187	100%

Kaynakların kapsadığı varlıkların oranı



Kısa vadeli borçların kısa vadeli varlıklarla karşılanma oranı



3. İndirgenmiş Nakit Akımı Değerlemesi

3.1. Genel Varsayımlar

- Meyfit'nin 30.09.2022 tarihi itibarıyla piyasa değeri şirketin önümüzdeki dönemde elde etmeyi hedeflediği operasyonel nakitlerin "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi" (İNA) kullanılarak indirgenmesiyle hesaplanmıştır.
- Değerleme çalışmalarında kullanılan projeksiyon dönemi 1 Ekim 2022 ve 2030 yıl sonu ile sınırlı tutulmuş olup 2030 sonrası için uç değer hesabı yapılmıştır. 2026 yılına kadar gelir/gider/yatırım varsayımları Şirket yöneticileri ile istişare edilerek belirlenmişken 2026 yılından itibaren Şirketin olgunlaşma döneminin başlayacağı öngörüsüyle 2027-2030 arasında gelir/gider kalemleri sırasıyla %10-%9-%8-%7 oranında büyütülerek 2030 yılının uç değer büyümesine baz oluşturması sağlanmıştır. 2030 yılında hesaplanan nakit akımları %7 uç değer büyüme oranı kullanılarak uç değer hesabı yapılmıştır.
- Değerlemeye ilişkin hesaplamalar, şirket yönetimi tarafından verilen finansal ve operasyonel bilgiler, geleceğe dönük tahminler ve projeksiyonlara dayalı olarak yapılmıştır.
- Aksi belirtilmedikçe, mevcut aktiflerin iyi ve satılabilir durumda olduğu ve aktifler üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ve irtifak hakkı bulunmadığı varsayılmaktadır. Sabit kıymet ve çeşitli aktiflerin hukuki durumu ve üzerlerindeki ipotek, irtifak v.b. şerhler hakkında tarafımızdan herhangi bir inceleme yapılmamış olup, bu konularda sorumluluk kabul edilmemektedir.
- Aksi belirtilmedikçe, Şirket'i ilgilendiren tüm kanun ve mevzuata tam olarak uyulduğu varsayılmaktadır.
- Değerleme çalışmasında şirketimize sunulan projeksiyonlar, tarafımızdan yorumlanarak kullanılmıştır.
- Gerçekleşen sonuçlar ve finansal projeksiyonlar çoğu zaman birebir uyumsuz, tahmin edilenle gerçekleşen veriler farklılık arz eder. Buna, kimi zaman irade dışı gelişen olaylar ve piyasa şartları ile diğer şartlarda vukuu bulan ve öngörülemeyen değişiklikler sebep olur. Bu nedenle değerleme çalışmamız 2022 ve sonraki yıllara ilişkin finansal ve diğer projeksiyonların gerçekleşeceğine dair bir teminat olarak

kabul edilmemelidir. Piyasa şartlarında ve/veya diğer şartlarda, öngörülenlerin dışında vukuu bulan gelişmelerden dolayı sorumluluk almamız mümkün değildir. Öte yandan, rapor tarihinden sonra oluşan piyasa şartları ve/veya diğer şartlar dolayısıyla, bu raporu yeniden tanzim etme ya da revize etme yükümlülüğümüz bulunmamaktadır.

- h) Ekonomik şartlarda olağandışı kriz olmayacağı, ekonomik gidişatın benzer şartlarda devam edeceği varsayılmıştır.
- i) Bu değerlendirme çalışması, bir özel durum tespit (due-dilligence) çalışması değildir.
- j) Üçüncü şahıslar tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiş ve raporda belirtilenlerin dışında bu bilgilerin doğruluğu denetlenmemiştir.
- k) Nakit akımları analizi şirket tarafından sağlanan VUK bazlı mali veriler ve projeksiyonlar üzerinden yapılmış olup UFRS rakamlarıyla farklılık arz edebilir.

3.2. İndirgeme Oranı Tespiti

Şirketin faaliyetlerinden üretmesi beklenen nakit akımları projeksiyon dönemi boyunca tespit edilerek Finansal Varlıkları Fiyatlama Modeli'ne (Capital Asset Pricing Model – CAPM) göre hesaplanan Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM) ile indirgenmiştir. Hisse senedi ve şirket yatırımları genellikle uzun vadeli olarak değerlendirilmektedir. Bu sebeple yatırım vadelerinin eşleşmesi amacıyla değerlendirme para birimi ile aynı para birimi cinsinde olan uzun vadeli risksiz getirili enstrümanlar indirgeme oranı hesabında kullanılmaktadır. Değerleme para birimi olan ABD Doları cinsinden Türkiye Cumhuriyeti uzun vadeli uzun vadeli bonoları'nın Eylül 2022'den yılbaşından bu yana hareketleri göz önünde bulundurularak özsermaye maliyeti hesaplanırken risksiz getiri oranı %19,21 kabul edilmiştir.

Uzun vadeli risksiz getiri ve hisse senedi getirilerinin farkı olan sermaye piyasası risk primi olarak %5,5 öngörülmüştür.

Şirket'in, 2022 yılı ve sonrası için bulunduğu sektör, elde etmeyi planladığı gelirler ile kar projeksiyonlarının öngörüldüğü şekilde gerçekleşememe ihtimalinin olmasından ötürü Meyfit özelinde sermaye piyasası risk priminin üzerine %3'lük ilave risk primi makul kabul edilerek sermaye maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

Özsermaye maliyeti hesabında kullanılan beta değeri 1 kabul edilmiştir.

Özsermaye maliyeti = Risksiz Getiri Oranı + (Beta X (Sermaye Piyasası Risk Primi + Beklenen İlave Risk Primi))

formülüne göre özsermaye maliyeti $\%19,21 + (1,0 \times (\%5,5 + \%3)) = \%28,21$ hesaplanmaktadır.

Şirketin faaliyetlerine devam ederken fonlamanın tamamen özkaynakla olacağı varsayılmış ve şirket için borçlanma maliyeti hesaplanmamıştır. AOSM hesaplanan özsermaye maliyetine eşittir.

Şirket için Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti

AOSM= (Özsermaye maliyeti X Özsermaye oranı) ,

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti, TL	30.09.2022
Risksiz Getiri Oranı	19,71%
CAPM'e Göre Sermaye Piyasası Risk Primi	5,50%
Beta	1
Yatırımcı Tarafından Beklenen İlave Risk Primi	3,00%
Özsermaye Maliyeti	28,21%
AOSM	28,21%

3.3. Net Borç

30.09.2022 itibarıyla mali borçlar, diğer borçlar, ödenecek vergi borçları ve alınan avanslar toplamından hazır değerler, diğer alacaklar düşülerek şirket için 2.946.216 TL net borç hesaplanmıştır.


Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Net Borç (Nakit), TL	30.09.2022
Hazır Değerler	11.755
Diğer Alacaklar	2.409.883
Diğer Borçlar	2.113.831
Mali Borçlar	1.836.115
Ödenecek Vergi Yükümlülükleri	384.654
Alınan Avanslar	1.033.254
Net Borç (Nakit)	2.946.216

3.4. Ciro

Şirket tarafından hazırlanmış olan projeksiyonlara göre 2024 ve 2026 yıllarında sırasıyla önemli gelir akımlarının ciro büyümeleri aşağıda gösterilmiştir. Temel artış şirketin yapmayı planladığı paketleme tesisi yatırımı sonrasında oluşması planlanmaktadır. Şirket yapacağı yatırım ile üretiminin 1/3'nün be geri kalanın etraftaki elma bahçelerinden alacağı meyveleri paketleyip satmayı planlamaktadır.

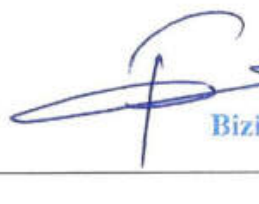
Majör gelir kalemlerinin yıllar itibarı ile beklenen gelir ve maliyet akımları aşağıda sunulmuştur;

	TAHMİNİ DEPOLONACAK	TAHMİNİ FİYATI	GELİRİ
2022-2023	5.000.000	₺0,85	4.225.000
2023-2024	5.000.000	₺1,34	6.701.982
2024-2025	5.000.000	₺1,72	8.578.531
2025-2026	5.000.000	₺2,04	10.217.897
2026-2027	5.000.000	₺2,35	11.732.561

	TAHMİNİ FİDAN ADETİ	TAHMİNİ FİYATI	GELİRİ
2022-2023	120.000	₺13,02	1.562.400
2023-2024	120.000	₺20,65	2.478.385
2024-2025	120.000	₺26,44	3.172.331
2025-2026	120.000	₺31,49	3.778.566
2026-2027	120.000	₺36,16	4.338.687

	TAHMİNİ ELMA TONAJI	TAHMİNİ FİYATI	GELİRİ
2022-2023	621.800	₺6,14	4.200.000
2023-2024	421.800	₺9,74	4.875.000
2024-2025	421.800	₺12,47	5.600.000
2025-2026	421.800	₺14,85	6.120.000
2026-2027	421.800	₺17,05	6.750.000

Yeni paketleme yatırımının gelir projeksiyonu;

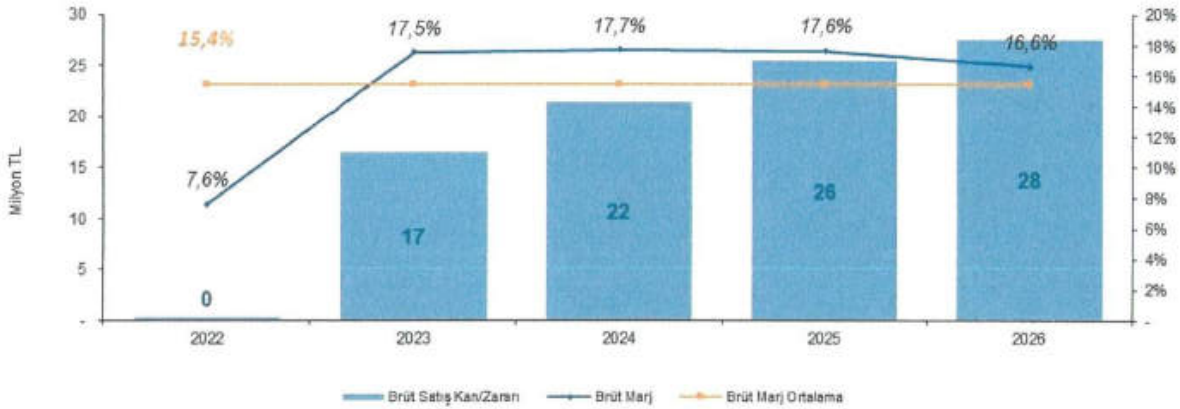
 
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

	TAHMİNİ ELMA TONAJI	TAHMİNİ FİYATI	GELİRİ
2022-2023	4.480.000	₺11,00	49.280.000
2023-2024	4.480.000	₺17,45	78.171.284
2024-2025	4.480.000	₺22,33	100.059.176
2025-2026	4.480.000	₺26,60	119.180.578
2026-2027	4.480.000	₺30,55	136.847.486
2027-2028	4.480.000	₺34,19	153.181.729

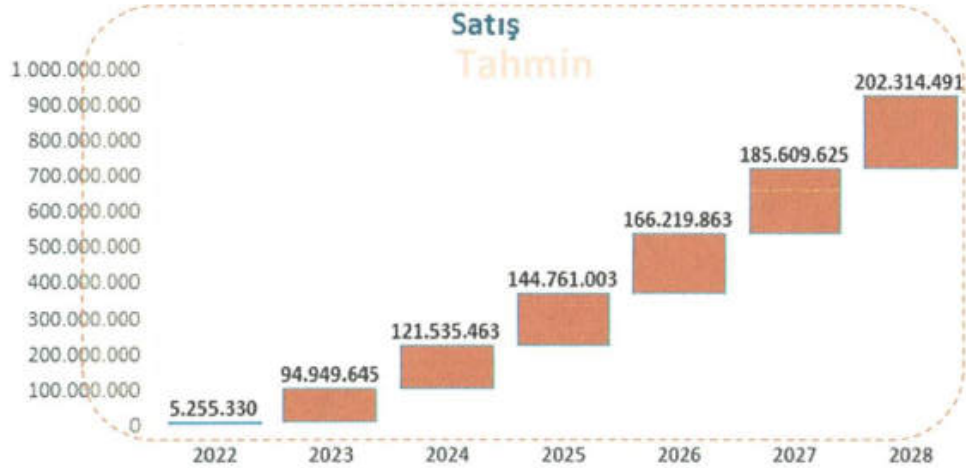
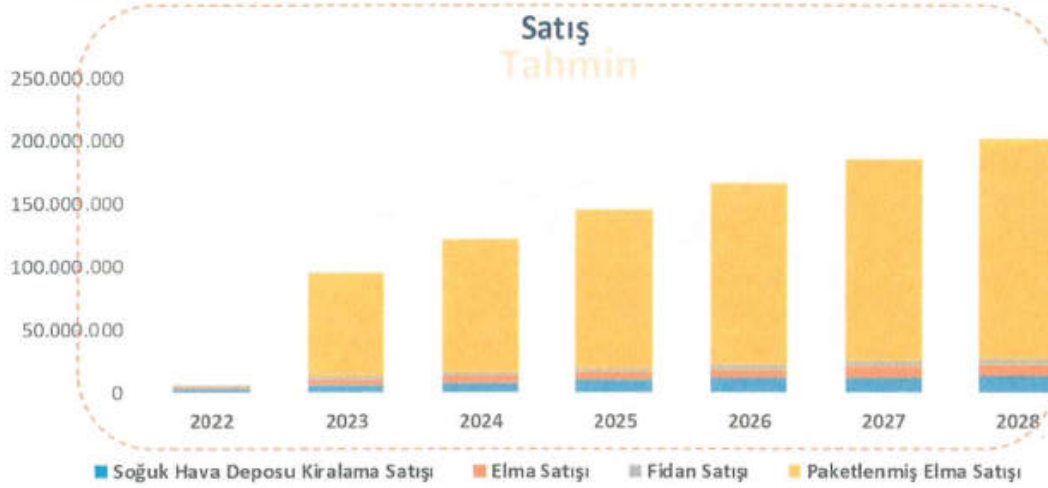
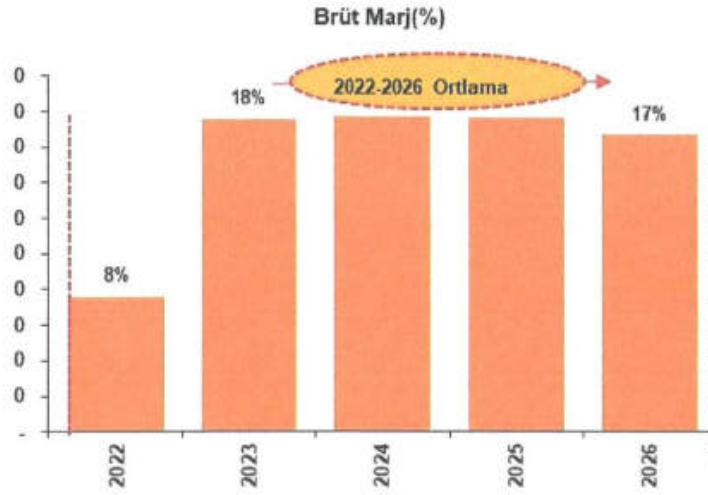
	TAHMİNİ ELMA TONAJI	TAHMİNİ FİYATI	GELİRİ
2022-2023	200.000	₺11,00	
2023-2024	200.000	₺17,45	3.489.789
2024-2025	200.000	₺22,33	4.466.928
2025-2026	200.000	₺26,60	5.320.562
2026-2027	200.000	₺30,55	6.109.263
2027-2028	200.000	₺34,19	6.838.470

	TAHMİNİ ELMA TONAJI	TAHMİNİ FİYATI	GELİRİ
2022-2023	200.000	₺4,61	
2023-2024	200.000	₺7,31	1.461.758
2024-2025	200.000	₺9,36	1.871.049
2025-2026	200.000	₺11,14	2.228.609
2026-2027	200.000	₺12,79	2.558.970

Oluşacak gelir projeksiyonları sonrasında marjlar aşağıda sunulmuştur;

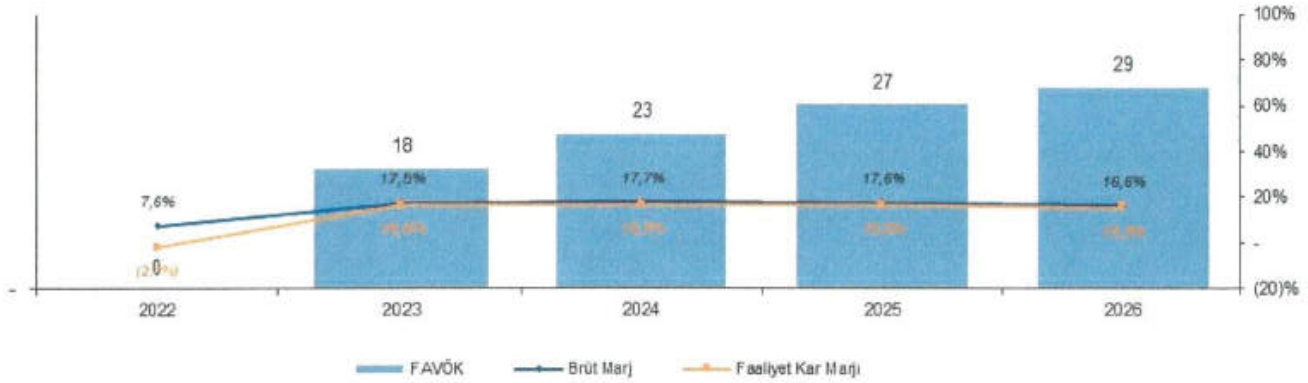


BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

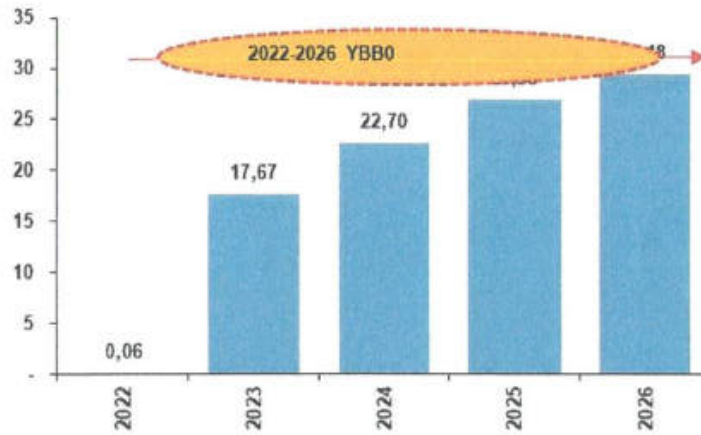


3.5. Maliyetler & Brüt Kar

Yıllara sari satışların artması ile beraber birim maliyetlerin ve bu durum brüt kar marjların gelişimi aşağıda yansımaktadır.



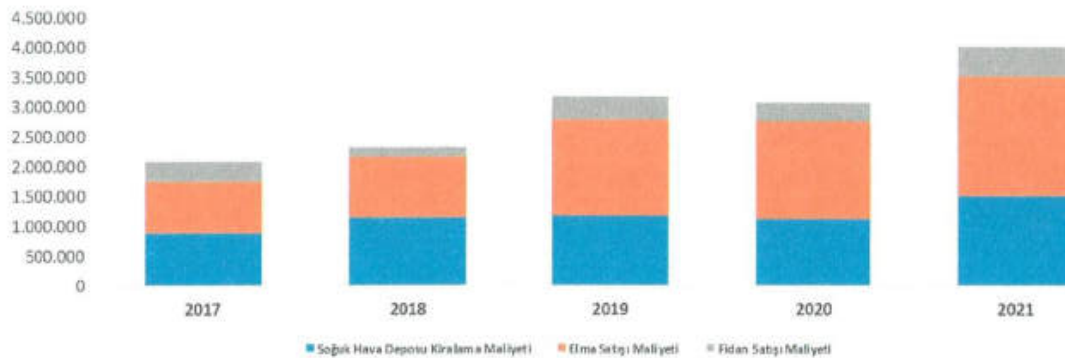
FAVÖK Gelişimi (Milyon TL)



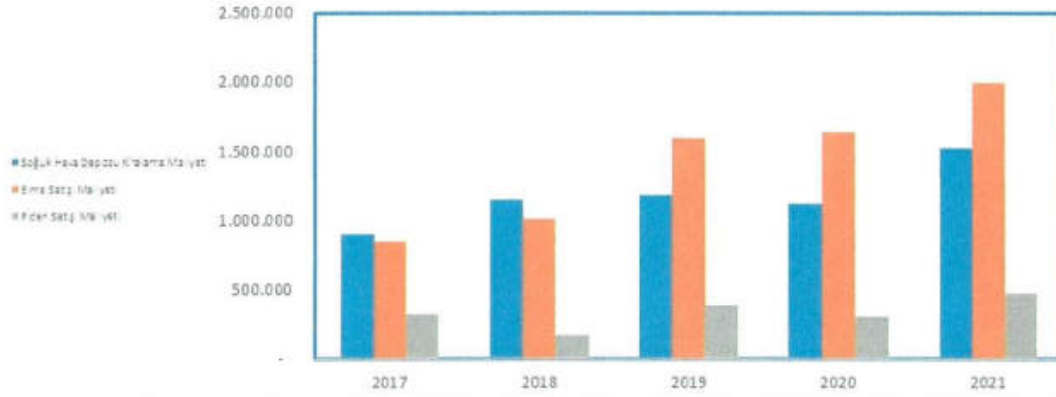
Maliyetlerin kırılımı aşağıda yıllar itibarı ile verilmiştir.

	2017	2018	2019	2020	2021
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	2.079.719	2.332.353	3.167.367	3.067.223	3.998.002
Soğuk Hava Deposu Kiralama Maliyeti	903.670	1.151.967	1.188.430	1.123.451	1.526.464
Elma Satış Maliyeti	850.099	1.009.273	1.596.954	1.635.501	1.997.790
Fidan Satış Maliyeti	325.950	171.113	381.983	308.271	473.747

Satılan Malın Maliyeti

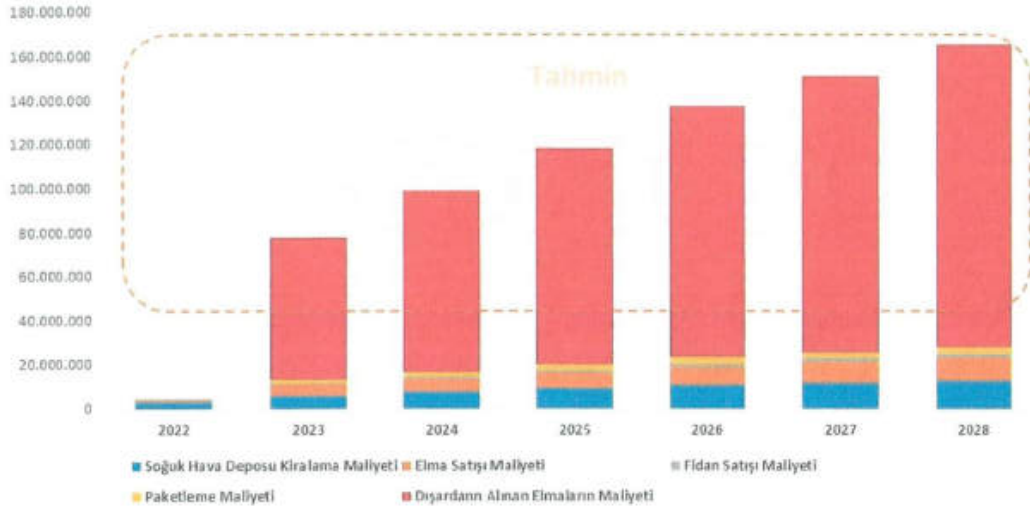


Satılan Malın Maliyeti

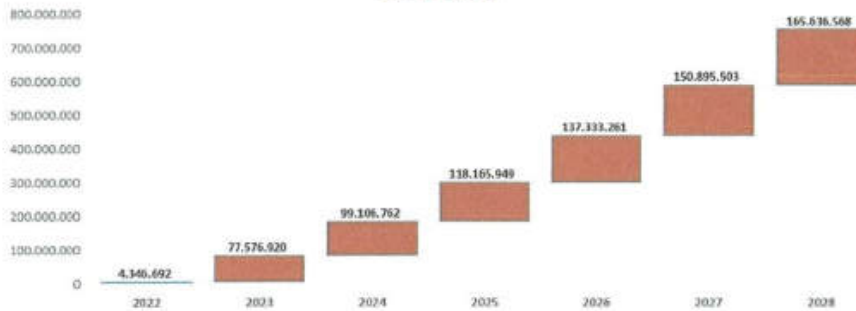


Tahmin edilen maliyetlerin kırılımı aşağıda yıllar itibarı ile verilmiştir. Gelecek dönem tahminleri yapılırken, geçmiş dönem ortalamaları göz önünde bulundurulmuş ayrıca dönem içinde bazı gider kalemlerinde yaşanan enflasyon üstü artışlar da göz önünde bulundurularak artış oranlarına karar verilmiştir. 2026 yılı sonrasında sıra ile genel yönetim giderlerinde %10, %9, %8 ve %7 artış öngörülmüştür. Üretim artışı ile ilgili gider artışları ayrıca hesaplanmıştır.

Satılan Malın Maliyeti



SMMM Artışı



3.6. Genel yönetim giderleri

Şirketin bulunduğu sektör itibarıyla en büyük genel yönetim gider kalemi dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler, muhasebe personeli ücret ve giderleri ve alınan profesyonel hizmetler giderlerinden oluşmaktadır. 2026 yılı sonrasında sıra ile genel yönetim giderlerinde %10, %9, %8 ve %7 artış öngörülmüştür.

Genel yönetim giderlerin kırılımı ve yıllar itibarı ile yüzdesel satışlara oranı aşağıda verilmiştir.

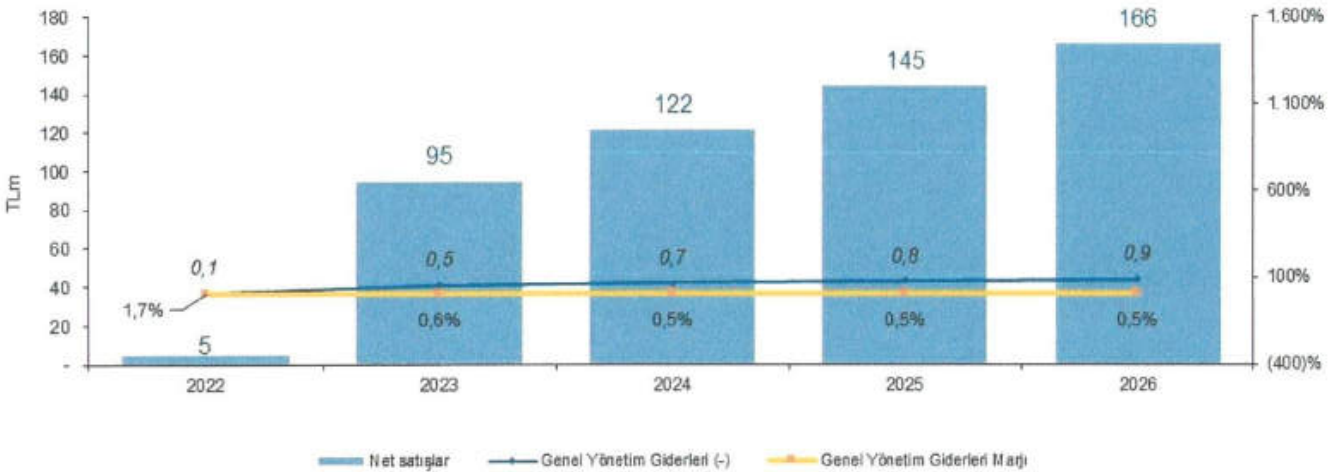
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Genel Yönetim Giderleri (-)	297.010	466.527	377.851	361.031	251.024	483.793
Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler	16.405	52.856	21.415	25.743	22.844	100.427
Çeşitli Giderler	38.843	66.140	78.284	51.923	11.875	2.686
İşletme Malzemesi	644	920	0	1.440	5.085	0
Sabit Kıymet Giderleri	1.739	2.170	3.722	2.659	4.150	0
Muhasebe Personeli Ücret Ve Giderleri	58.573	62.932	72.637	75.375	24.800	171.216
Enerji Ve Doğal Kaynak Kullanım Giderleri	1.271	728	2.580	0	0	0
Alınan Profesyonel Hizmetler	127.021	147.699	89.709	92.603	78.722	80.723
Ulaşım Giderleri	1.216	0	0	0	0	0
Police Giderleri	23.732	27.222	31.075	32.349	42.459	91.711
Banka İşlem Masrafları	18.209	21.318	22.547	20.033	15.040	4.251
Vergi	6.167	58.929	12.873	14.621	3.962	1.164
Amortisman Ve Tükenme Payları	3.191	25.613	43.008	44.287	42.086	31.616

Genel Yönetim Giderleri

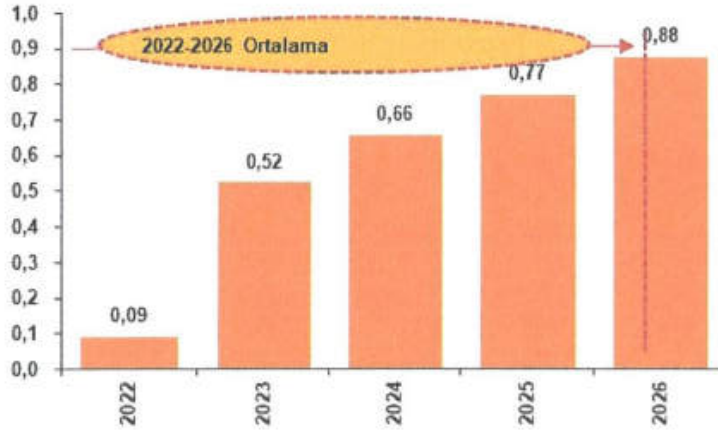


Genel yönetim giderlerin yıllar itibarı ile yüzdesel satışlara oranı aşağıda verilmiştir.

TLm	2022	2023	2024	2025	2026
Net satışlar	5,3	94,9	121,5	144,8	166,2
Genel Yönetim Giderleri	0,1	0,5	0,7	0,8	0,9



Genel Yönetim Giderleri (mTL)

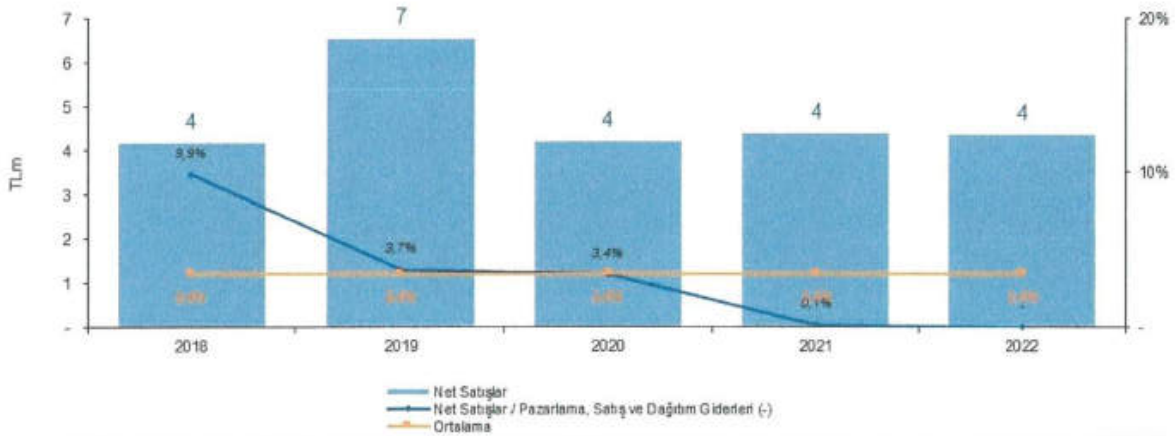
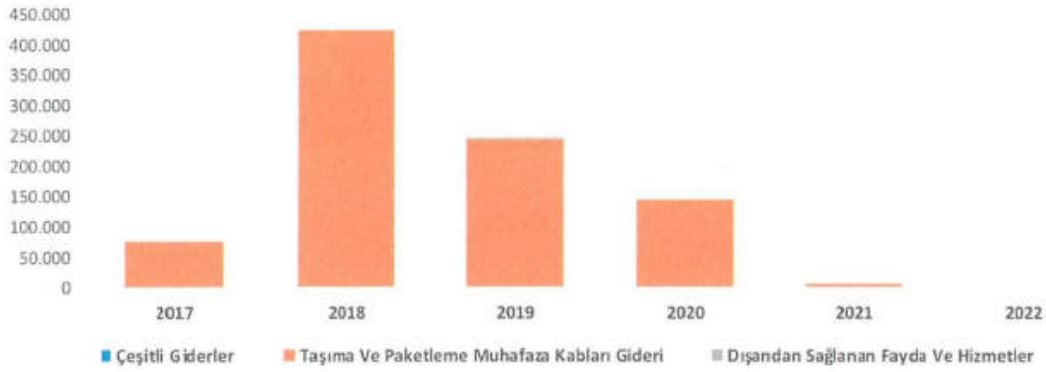


3.7. Pazarlama satış ve dağıtım giderleri

Şirketin bulunduğu sektör itibarıyla en büyük pazarlama gider Taşıma ve Paketleme Muhafaza Kabları Giderinden ve diğer giderlerinden oluşmaktadır.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	75.526	425.096	242.144	144.007	6.500	0
Çeşitli Giderler	139	1.628	0	0	0	0
Taşıma Ve Paketleme Muhafaza Kabları Gideri	75.388	423.469	242.125	144.007	6.500	0
Dışardan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler	0	0	19	0	0	0

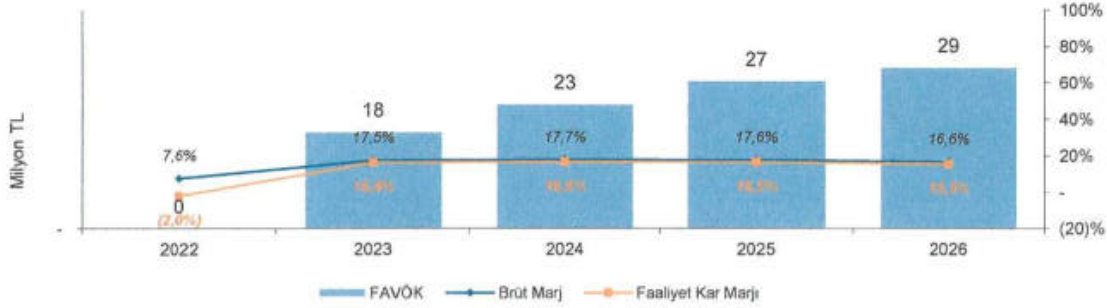
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)



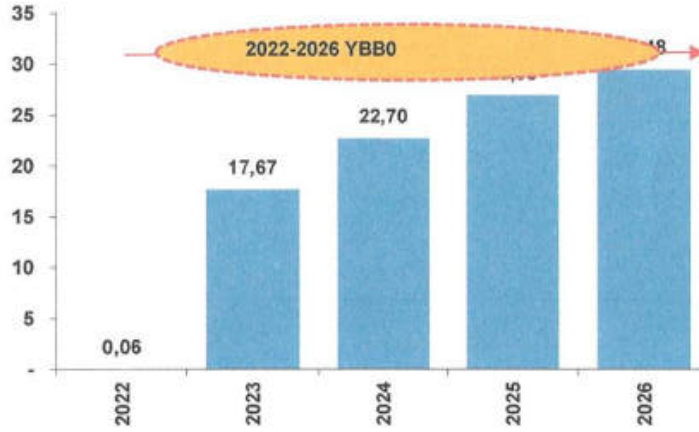
Araştırma ve geliştirme giderleri 2026 yılı sonrasında sıra ile genel yönetim giderlerinde %10, %9, %8 ve %7 artış öngörülmüştür.

3.8. Faaliyet Karı

Şirket'in 2022 sonrasındaki projeksiyon dönemi boyunca pozitif faaliyet karı elde etmesi beklenmektedir. FAVÖK gelişimi aşağıda görülebilir. Faaliyet karlarındaki artışın sebebi şirketin yeni yatırımını yapacağı paketleme tesisi yatırımı ile satış hacminde beklediği artışlardan kaynaklanmaktadır.



FAVÖK Gelişimi (Milyon TL)



3.9. Kurumlar Vergisi

Şirket 2022 %23, 2022 yılından sonra %20 kurumlar vergisi öngörülmüştür.

3.10. Sabit Kıymet Yatırımları

Şirket'in sabit kıymet yatırımlarının içinde en büyük kısım şirketin 2023 yılında yapılıp tamamlanmasını planladığı paketleme tesisi yatırımıdır. Tesis için şirket tarafından yapılan fizibilite çalışmasında 19,5 milyon TL tutarında yatırım tahmin edilmiştir. Yıllar itibari ile satışların yüzde 2 oranında ek sabit kıymet yatırımı öngörülmüştür.

3.11. İşletme Sermayesi

Şirketin ticari alacaklarını, 2023 ve sonraki yıllarda yeni paketleme tesisi yatırımlarının yaratacağı ticari hacme istinaden alacaklarını 90 günde tahsil edeceği ve ticari borçlarını ise 90 günde ödeyeceği varsayılmıştır. Şirketin geçmiş yıllardaki ticari mal stoku tutmuş olmasına rağmen yeni paketleme tesisi yatırımlarının yaratacağı ticari hacme istinaden gelecek yıllarda da 30 günlük stok gün süresi varsayılmıştır. Bunun temel sebebi şirketin yeni başlayacağı paketleme operasyonları ile oluşacak satış ve maliyet hacminin bu yeni projeden daha fazla etkileneceği ön görülmüştür. Böylelikle projeksiyon dönemi boyunca işletme sermayesi hesaplanmış olup her yıl için gerekecek ilave işletme sermayesi nakit akımlarından düşülmüştür.

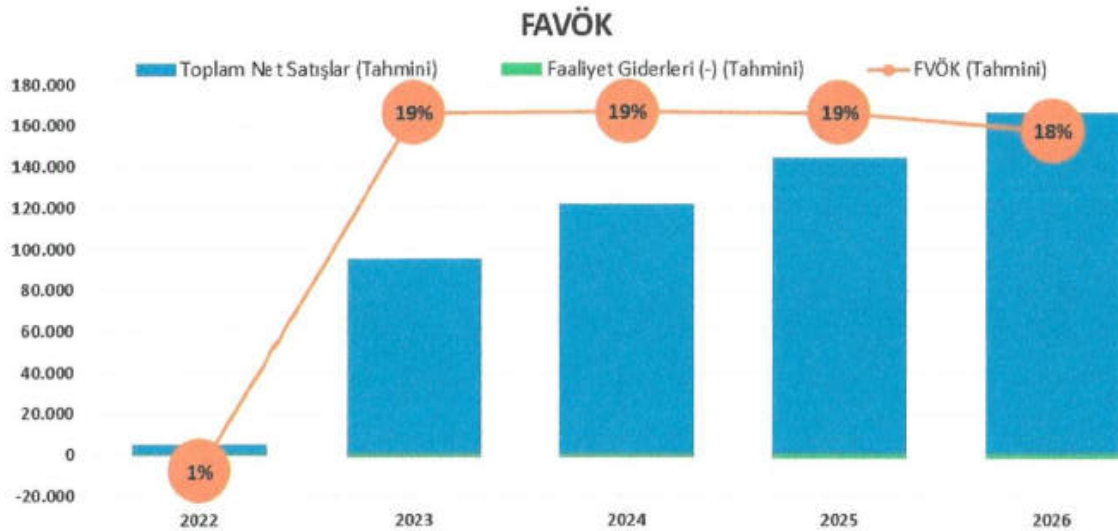
3.12. İndirgenmiş Nakit Akımları Değeri

Önceki maddelerdeki varsayımlar sonrası 1 Ekim 2022 tarihinden itibaren şirketin üretmeyi planladığı FAVÖK rakamından, Kurumlar Vergisi, Sabit Kıymet Yatırımı ve her yıl için gerekecek ilave işletme sermayesi düşülerek serbest nakit akımları hesaplanmıştır. 2030 yılında hesaplanan nakit akımları %7 uç değer büyüme oranı kullanılarak uç değer hesabı yapılmıştır. %7 uç değer hesabı belirlenirken ABD'nin uzun vadeli %7 enflasyon beklentisine paralel yapılmıştır. Bununla beraber değişik uç değer büyüme oranları kullanılması durumunda şirketin sahip olacağı piyasa değerleri duyarlılık analizi yapılarak gösterilmiştir.

Serbest nakit akımları %28,21 AOSM ile 30.09.2022 tarihine indirgenmiş ve Meyfit için net nakit öncesi 54.577.218 TL firma değeri hesaplanmıştır. Firma değerine 2.946.216 TL net nakit eklenerek 51.631.002 TL piyasa değeri hesaplanmıştır.

Meyfit İNA Değeri, TL	30.09.2022
Uç Değer Büyüme Oranı	7,00%
Firma Değeri	54.577.218
Net Finansal Borç	2.946.216
Piyasa Değeri, TL	51.631.002

	TAHMİN				
	2022	2023	2024	2025	2026
Toplam Net Satışlar	5.255	94.950	121.535	144.761	166.220
Yıllık Değişim %		1706,7%	28,0%	19,1%	14,8%
(-) Satışların Maliyeti	-4.856	-78.306	-100.020	-119.238	-138.551
Brüt Satış Karı	400	16.644	21.515	25.523	27.669
Brüt Kar Marjı, %	7,6%	17,5%	17,7%	17,6%	16,6%
Faaliyet Giderleri (-)	-503	-1.113	-1.396	-1.638	-1.860
Yıllık Değişim %			25,4%	17,4%	13,5%
% satışlara oranı	9,6%	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%
Toplam Giderler	-5.359	-79.419	-101.416	-120.877	-140.411
Yıllık Değişim %			27,7%	19,2%	16,2%
FAVÖK	62	17.675	22.703	26.979	29.484
FAVÖK Marjı, %	1,2%	18,6%	18,7%	18,6%	17,7%
Amortisman	-165	-2.144	-2.583	-3.095	-3.675
% satışlara oranı	3,1%	2,3%	2,1%	2,1%	2,2%
FAVÖK	-103	15.531	20.119	23.884	25.809
Tax (20%)	24	-3.106	-4.024	-4.777	-5.162
Vergi Sonrası Kar	-79	12.425	16.096	19.107	20.647



(+) Toplam Genel Yönetim Giderleri	297.010	486.827	377.861	301.021	261.824	482.793	95.443	823.916	688.719	779.989	876.290	962.808	1.049.488	1.133.417	1.212.758
Özellikle Sağlanan Fayda Ve Hizmetler	16.495	52.858	21.415	25.743	22.844	930.427	33.478	191.780	240.414	292.235	320.425	352.468	384.190	414.352	442.870
Çeyrit Giderleri	38.843	66.140	76.284	51.823	11.575	2.693	895	5.128	6.429	7.548	8.569	9.428	10.274	11.038	11.873
İşletme Mülkleri	644	920	-	1.440	5.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sabit Kıymet Giderleri	1.739	2.170	3.722	2.699	4.150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muhasebe Personel Ücreti Ve Giderleri	58.573	62.932	72.637	75.375	24.800	171.218	57.072	328.927	429.876	481.179	546.285	600.914	654.966	707.388	758.913
Emirli Ve Diğer Kaynak Kullanım Giderleri	1.271	728	2.980	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Akımın Profesyonel Hizmetleri	127.021	147.689	89.708	92.603	78.722	85.723	26.908	154.135	183.243	228.650	257.555	283.311	308.809	333.314	358.806
Ulaştırma Giderleri	1.215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Polis Giderleri	23.732	27.222	31.075	32.349	42.459	81.711	30.970	176.117	219.548	257.730	292.615	321.878	350.945	378.011	405.436
Birlik İşleri Masrafları	18.208	21.318	22.567	20.033	15.040	4.231	1.417	8.118	10.177	11.948	13.564	14.921	16.284	17.565	18.784
Yerli	6.167	58.929	12.873	14.621	3.982	1.954	388	2.222	2.786	3.271	3.715	4.085	4.452	4.823	5.145
Ancaklanma Ve Tüketme Payları	3.181	25.813	43.038	44.287	42.086	31.618	10.538	42.154	42.154	42.154	42.154	42.154	42.154	42.154	42.154
Yatırım Değişim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Satışlara oranı	52%	51%	8%	8%	8%	11.1%	1,7%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
(-) Toplam Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri	76.829	425.096	242.144	144.087	8.800	0	411.679	689.415	738.962	867.609	964.894	1.082.354	1.198.888	1.278.181	1.364.634
Çeyrit Giderleri	130	1.628	-	-	-	-	814	1.996	1.681	1.715	1.948	2.142	2.325	2.522	2.688
Taahhüt Ve Pazarlama Müdahale Kaldırma Giderleri	75.368	423.468	242.125	144.037	8.800	-	410.796	688.237	737.486	865.775	962.926	1.081.219	1.178.528	1.272.815	1.361.907
Özellikle Sağlanan Fayda Ve Hizmetler	-	-	19	-	-	-	9	12	15	18	21	23	25	27	29
Satışlara oranı	2%	0,4%	0%	0%	0%	0%	7,8%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Faaliyet Giderleri	372.639	891.823	619.994	545.038	267.624	482.793	803.822	1.513.230	1.396.681	1.626.468	1.840.174	2.066.191	2.220.348	2.408.778	2.577.391
Yatırım Değişim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Satışlara oranı	15,2%	21,4%	8,0%	12,0%	5,0%	11,1%	9,6%	1,2%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
Ancaklanma Giderleri	488.444	592.745	616.755	575.823	554.061	441.178	165.253	2.141.107	2.582.035	3.094.634	3.679.239	4.280.936	4.968.318	5.656.951	6.435.967
Faaliyet Karı	-189	838.066	2.762.227	620.534	98.247	848.006	-103.203	18.820.824	20.119.668	23.884.118	25.908.841	28.860.460	31.446.990	33.962.758	36.340.142
Yatırım Değişim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Faaliyet Kar Marjı	-	-	-	-	-	-	18,0%	-2,8%	16,4%	16,6%	16,5%	15,9%	15,5%	15,5%	15,5%
FAVÖK	488.254	1.630.799	3.369.022	1.188.364	663.888	1.290.082	62.649	17.874.801	22.702.600	26.876.761	29.494.690	32.144.387	34.416.368	36.688.491	38.818.108
FAVÖK DERSİSİ	-	-	-	-	-	-	-	28.385,4%	28,4%	18,8%	8,2%	12,4%	8,8%	8,3%	8,0%
FAVÖK Marjı	20%	36,8%	91,2%	28,9%	15,0%	29,7%	1,2%	18,6%	16,7%	18,8%	17,7%	17,9%	18,0%	18,2%	18,3%
Kurumlar Vergisi Mühür	-110	598.095	2.762.227	620.534	98.247	848.006	-133.233	15.530.824	20.119.668	23.884.118	25.908.841	28.860.460	31.446.990	33.962.758	36.340.142
Kurumlar Vergisi İhtisari	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurumlar Vergisi Mühür	598.095	2.762.227	620.534	98.247	848.006	-	133.233	15.530.824	20.119.668	23.884.118	25.908.841	28.860.460	31.446.990	33.962.758	36.340.142
Kurumlar Vergisi	187.811	598.445	134.107	24.827	186.248	-	-29.737	5.196.196	4.803.894	4.776.826	4.911.768	6.770.090	6.289.388	6.782.588	7.288.828
Akacak Tahsilat Dönemi	106	95	187	225	86	-	158	90	90	90	90	90	90	90	90
Banka Dönemi Hissesi	207	85	209	304	354	-	200	30	30	30	30	30	30	30	30
Ticari Borç Ödeme Dönemi	248	125	127	194	107	-	151	90	90	90	90	90	90	90	90
Diğer Dönem Varsa Dönemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari Akacak	1.211.907	1.704.488	2.153.788	2.803.338	1.399.064	-	4.124.217	23.412.241	29.967.648	35.694.494	40.985.720	45.789.757	49.685.785	53.878.425	57.847.990
Banka	1.324.465	726.718	1.704.790	3.329.708	4.341.781	-	4.307.869	9.436.078	8.220.548	9.800.418	11.387.741	12.582.448	13.714.040	14.829.085	15.454.807
Ticari Borç	1.574.286	1.081.632	1.971.178	1.134.033	1.181.983	-	5.146.327	19.389.228	24.682.543	29.421.254	34.163.223	37.587.337	41.142.121	43.687.240	46.304.422
Diğer Dönem Varsa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İşletme Sermayesi	861.768	1.381.880	2.784.452	4.389.628	4.515.697	-	5.165.808	10.540.980	13.525.953	16.083.858	18.215.238	20.781.665	22.457.885	23.818.488	24.738.375
İşletme Sermayesi/Satışlar	23,1%	26,8%	66,4%	19,4%	83,0%	-	98,3%	11,1%	11,1%	11,1%	11,0%	11,2%	11,1%	10,9%	10,6%
İşletme Sermayesi/Değer	861.768	389.814	1.422.622	2.214.628	-188.144	-	647.025	5.374.180	2.885.684	2.567.705	2.116.580	1.951.038	1.695.619	1.360.702	919.939
Sabit Kıymet Yatırımı Öncesi Serbest Nakit Akışı	381.422	2.417.763	-388.676	-5.898.964	1.674.877	-	-481.239	8.194.686	16.632.746	19.634.323	21.286.733	24.823.879	28.438.092	31.606.088	34.626.172
Sabit Kıymet Yatırımı	-	-	-	-	-	-	105.107	21.324.438	2.430.739	2.685.220	3.324.397	3.712.182	4.048.290	4.389.883	4.676.893
Sabit Kıymet Yatırımı/Satışlar	-	-	-	-	-	-	2,0%	22,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Serbest Nakit Akışı	-	-	-	-	-	-	-586.346	1.674.877	-886.549	-12.139.923	-13.262.437	-16.739.003	-18.881.838	-21.118.677	-24.383.902
AGN	-	-	-	-	-	-	37,2%	37,2%	37,2%	37,2%	37,2%	37,2%	37,2%	37,2%	37,2%
İstisnalarlı Nakit Akışı (2022'nin son peyveji alınmıştır)	-	-	-	-	-	-	-728.179	-437.639	-8.819.886	7.717.090	7.887.091	6.789.856	5.967.889	5.418.614	4.740.481

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

4. Nihai Değer

Meyfit için piyasa değeri hesaplanırken İndirgenmiş Nakit Akımı Analizinden hesaplanan 51.631.002 TL değer kullanılmıştır. Çarpan analizinin kullanılmamasının sebebi şirketin beklediği ciro ve FAVÖK rakamlarının hali hazırda İNA'da yer almasıdır. Şirket'in öngördüğü ciro ve FAVÖK'e ulaşabilirse şirketin değerinin yükselecek olması risk priminin azalmasıyla doğrudan ilintilidir. Şirketin faaliyetlerinin normalize olması ve sürdürülebilir kar elde etmesi %28,21 AOSM yerine daha düşük bir indirgeme oranıyla indirgenmesini beraberinde getirecek ve bu durum şirket değerini artırıcı bir etken olacaktır.

Piyasa Değeri, TL	
Metod	İNA
Hesaplanan Değer	54.577.218
Ağırlık	100,0%
Nihai Değer	54.577.218
Net Borç (Nakit)	-2.946.216
Firma Değeri	51.631.002

5. Duyarlılık Analizi

İndirgenmiş Nakit Akımı değerlemesi birçok varsayım göz önünde bulundurularak yapıldığından varsayımlarda yaşanabilecek değişiklikler şirket değeri üzerinde değişikliğe neden olabilir. Bu bağlamda en azından değer üzerinde önemli etkisi olan %19,71 risksiz getiri oranı, %28,21 AOSM, 2022-2030 arasında öngörülen FAVÖK rakamlarındaki sapma ve %7 uç değer büyüme oranının Meyfit piyasa değerine etkisi duyarlılık analizi yapılarak gösterilmiştir.

AOSM'nin %28,21 olacağı varsayımıyla 2022-2030 arasında öngörülen FAVÖK rakamlarının -%25 ile +%25 arasında daha az veya fazla gerçekleşmesi ve uç değer büyüme oranının %0-%10 bandında değişmesi durumunda şirketin değeri 7,6 milyon TL ve 112,1 milyon TL arasında değişmektedir.

2022-2030 arasında öngörülen FAVÖK rakamlarının aynen gerçekleşeceği varsayımıyla risksiz getiri oranının %16,71-27,21 arasında değişmesi ve uç değer büyüme oranının %0-%10 bandında değişmesi durumunda şirketin değeri 26,9 milyon TL ve 73,6 milyon TL arasında değişmektedir.

Uç değer büyüme oranının %7 kalacağı varsayımıyla AOSM'nin %25,21-31,21 arasında değişmesi ve 2022-2030 arasında öngörülen FAVÖK rakamlarının -%25 ile +%25 arasında daha az veya fazla gerçekleşmesi durumunda şirketin değeri 5,1 milyon TL ve 119,9 milyon TL arasında değişmektedir.



Meyfit Piyasa Değerinin 2022-2030 Beklenen FAVÖK'teki Sapmalara Göre ve Uç Değer Büyüme Oranına Göre Duyarlılık Analizi								
TL	Baz Değer	Öngörülen FAVÖK'ten Sapma						
	51.631.002	-25%	-20%	-10%	0%	10%	20%	25%
Uç Değer Büyüme Oranı	0%	7.612.841	14.206.917	28.710.898	44.969.319	62.982.179	82.749.477	93.291.041
	3%	8.746.810	15.561.829	30.551.069	47.352.578	65.966.357	86.392.406	97.285.031
	7%	10.782.511	17.994.166	33.854.540	51.631.002	71.323.551	92.932.187	104.455.037
	9%	12.135.771	19.611.094	36.050.568	54.475.142	74.884.818	97.279.594	109.221.390
	10%	12.930.363	20.560.505	37.340.007	56.145.134	76.975.884	99.832.258	112.020.059

Meyfit Piyasa Değerinin Risksiz Getiri Oranı ve Uç Değer Büyüme Oranına Göre Duyarlılık Analizi								
TL	Baz Değer	Öngörülen Risksiz Getiri Oranı						
	51.631.002	16,71%	17,71%	18,71%	19,71%	21,71%	23,71%	27,71%
Uç Değer Büyüme Oranı	0%	55.491.694	51.657.143	48.162.934	44.969.319	39.352.722	34.588.133	26.993.750
	3%	59.126.773	54.802.545	50.895.716	47.352.578	41.184.076	36.012.773	27.883.326
	7%	65.945.161	60.608.742	55.867.314	51.631.002	44.395.545	38.461.563	29.363.767
	9%	70.699.390	64.586.537	59.219.854	54.475.142	46.478.044	40.016.758	30.273.452
	10%	73.578.432	66.967.776	61.206.393	56.145.134	47.681.921	40.904.351	30.782.426

Meyfit Piyasa Değerinin 2022-2030 Beklenen FAVÖK'teki Sapmalara ve AOSM'ye Göre Duyarlılık Analizi								
TL	Baz Değer	Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti						
	51.631.002	25,21%	26,21%	27,21%	28,21%	29,21%	30,21%	31,21%
Öngörülen FAVÖK'te Sapma	-25%	14.722.510	12.634.622	10.782.511	9.131.707	7.664.004	6.326.112	5.128.633
	-10%	40.641.207	37.053.869	33.854.540	30.987.058	28.405.443	26.071.700	23.954.166
	-5%	50.356.134	46.207.197	42.503.260	39.180.043	36.184.913	33.474.371	31.012.160
	0%	60.608.742	55.867.314	51.631.002	47.826.962	44.395.545	41.287.445	38.461.563
	5%	71.399.031	66.034.220	61.237.765	56.927.816	53.037.339	49.510.923	46.302.374
	10%	82.727.001	76.707.916	71.323.551	66.482.603	62.110.295	58.144.805	54.534.594
	25%	119.936.995	111.769.737	104.455.037	97.870.570	91.916.133	86.508.874	81.579.703


BMD
Bizim Menkul Değerler

6. Ekler

Ek1: Değerlemeyi Yapan Kişinin Beyanı

İlker Şahin olarak, iş bu değerlendirme çalışmasını gerçekleştirebilmek için gerekli olan akademik eğitime, mesleki bilgi ve tecrübeye, teknik niteliğe ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı'na sahip olduğumu; değerlemeyi gerçekleştirirken bağımsızlık ilkelerine uyduğumu beyan ederim.

Ek2: Değerlemeyi Yapan Kişinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı



Sermaye Piyasası
Kuruluş ve Faaliyetleri

Tarih : 01.06.2016

No : 211071

SERMAYE PİYASASI FAALİYETLERİ DÜZEY 3 LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İlker ŞAHİN

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Ek3: Değerlemeye Konu Şirketin Değerlemeye Konu Mali Verileri

Şirketin VUK Bazlı mali verileri kullanılmış olup bu raporun 2. bölümünde ayrıntısı gösterilmiştir.

Ek4: Bizim Menkul Değerler Bağımsızlık ve Tebliğ'e Uyum Beyanı

Bizim Menkul Değerler A.Ş. olarak iş bu değerleme raporunu hazırlarken;

- Şirket değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu olarak beyan ederiz.
- Şirket değerleme çalışmasının Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinin 9 Ekim 2019 tarihli 42 no'lu "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" genelgesine uygun olduğunu olarak beyan ederiz.
- Değerleme Uzmanı'nın değerleme raporunu oluştururken tarafsızlık ilkesine bağlı kaldığını beyan ederiz.
- Raporun kapsamının hiçbir fayda şartına bağlanmamış ve önyargısız olarak hazırlanmış olduğunu beyan ederiz.
- Raporda sunulan bulgular ve kullanılan tüm bilgiler makul ölçüde değerlendirildiğinde bariz şekilde gerçeğe aykırı olduğuna ilişkin bir şüpheye ulaşılamamıştır. Söz konusu bilgilerin ve bulguların sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterildiğini beyan ederiz.
- Pazar Değeri'nin tespiti ve raporlanması sürecinde Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararında belirtilen
 - Kurul'ca kısmi veya geniş yetkili olarak yetkilendirilen ve değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip en az 10 kişiyi tam zamanlı olarak istihdam eden aracı kurumlar
 - Ayı bir "Kurumsal Finansman Bölümü"ne veya değerleme hizmeti sunmak üzere oluşturulmuş benzer nitelikteki özel bir birime sahip olması,
 - Değerleme çalışmaları sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgesi, değerleme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürlerinin bulunması,
 - Müşteri kabulü, çalışmanın yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri veya benzeri dokümanlara sahip olması,
 - Değerleme çalışmalarının teknik altyapısını oluşturan yeterli bilgi bankası, iç genelge, geliştirilmiş know-how ve benzeri unsurların bulunması,
 - Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan bilgilerin elde edilmesi ile ilgili araştırma altyapısına sahip olmasışartlarını haiz olduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,



Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Araştırma & Kurumsal Finansman

Merdivenköy Mah. Bora Sok.No:1 Kat:17
Nida Kule Göztepe İş Merkezi
Kadıköy/İstanbul
Tel: +90 (216) 547 13 00

