



FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

**HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU**

19 Şubat 2021

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca, payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve KAP'ta yayımlaması zorunludur.

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu 'nun VII - 128. 1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

Şirketin 29 Temmuz 2020 tarihinde gerçekleşen halka arzına aracılık eden İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 24.07.2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan 20.07.2020 tarihli fiyat tespit raporunda şirketin değeri; Defter Değeri, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizine göre elde edilmiş şirket değerlerinin eşit oranda (%33,33) ağırlıklandırılmasıyla tespit edilmiştir.

Değerleme Yöntemleri	Özsermaye Değeri	Ağırlıklandırma	Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri
Defter Değeri	153.533.922	33,33%	51.177.923
İNA Değeri	195.546.193	33,33%	65.181.999
Piyasa Çarpanları	151.720.383	33,33%	50.573.562
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri			166.933.484
Pay Başına Değer			3,04
Halka Arz İskontosu			%20,9
Halka Arz Fiyatı			2,40

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yönteminde şirketin gelecek yıllara ilişkin gelir ve giderlerine ait tahminler şirketin faaliyet gösterdiği tarım ve AVM segmentine göre yapılmış ve bu tahminlere göre gelecek dönemde yaratacağı nakit akışları bugünkü değerine indirgenmiştir.

Şirketin 19.02.2021 tarihinde açıklamış olduğu 31.12.2020 tarihli finansalları ile İfo Yatırım'ın 24.07.2020 tarihinde yayımladığı 20.07.2020 tarihli fiyat tespit raporu arasındaki varsayımlar ile gerçekleştirmelerin özet gösterimi aşağıda yer almaktadır.

Şirketin tarım segmentine ilişkin 2020 yılına ilişkin gerçekleştirmeler ve yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentinde gerek hasılat gerekse de kar marjlarının beklentilerin üzerinde gerçekleşmesine bağlı olarak yılın tamamında beklentilerin üzerine performans gösterildiği görülmektedir.

Tarım Segmenti	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020 - 31.12.2019 Değişim	31.12.2020 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	38.640.797	50.449.195	30,6%	45.042.090	112,0%
Satışların Maliyeti	29.477.434	31.547.186	7,0%	32.547.134	96,9%
Brüt Kar	9.163.363	18.902.009	106,3%	12.494.956	151,3%
Brüt Kar Marjı	23,7%	37,5%		27,7%	
FAVÖK	6.923.389	15.617.311	125,6%	8.909.785	175,3%
FAVÖK Marjı	17,9%	31,0%		19,8%	

Şirketin AVM segmentine ilişkin 2020 yılına ilişkin gerçekleştirmeler ile yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. AVM tarafında Covid-19 Pandemisi nedeniyle kapalılık nedeniyle 19 Mart – 31 Mayıs arasında kiracılardan kira geliri elde edilememesi, Haziran ayı itibarıyla yeniden gelir elde edilmeye başlanması, buna karşılık Covid-19 kaynaklı vaka sayılarındaki artışla birlikte Kasım ayı itibarıyla yeniden getirilen kısıtlamalar sonucu 2020 yılında hasılat ve FAVÖK gerçekleşme oranları beklentilerin altında kalmıştır.

AVM Segmenti	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020 - 31.12.2019 Değişim	31.12.2020 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	18.521	18.521	0,0%	18.521	100,0%
Yıllık Doluluk Oranı	94,8%	96,1%	1,4%	95%	101,2%
Kiralanın Alan (m ²)	17.557	17.805	1,4%	17.595	101,2%
Hasılat	11.621.681	8.289.118	-28,7%	11.133.435	74,5%
Satışların Maliyeti	2.863.368	1.968.542	-31,3%	1.593.102	123,6%
Brüt Kar	8.758.313	6.320.576	-27,8%	9.540.333	66,3%
Brüt Kar Marjı	75,4%	76,3%		85,7%	
FAVÖK	8.558.350	6.025.470	-29,6%	9.363.808	64,3%
FAVÖK Marjı	73,6%	72,7%		84,1%	

Şirketin 31.12.2020 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleştirmeleri aşağıda yer almaktadır.

FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.
VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Konsolide	31.12.2019 (*)	31.12.2020 (*)	31.12.2020 - 31.12.2019 Değişim	31.12.2020 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	57.690.548	62.649.534	8,6%	56.175.525	111,5%
Satışların Maliyeti	39.349.003	37.383.503	-5,0%	34.140.236	109,5%
Brüt Kar	18.341.545	25.486.304	39,0%	22.035.289	115,7%
Brüt Kar Marjı	31,8%	40,7%		39,2%	
Faaliyet Giderleri (-)	3.732.970	6.400.304	71,5%		
Faaliyet Giderleri / Hasılat	6,5%	10,2%			
Esas Faaliyet Karı	14.608.575	19.086.000	30,6%		
Esas Faaliyet Kar Marjı	25,3%	30,5%			
Amortisman	929.088	981.552	5,6%		
FAVÖK	15.537.663	20.067.552	29,2%	18.273.593	109,8%
FAVÖK Marjı	26,9%	32,0%		32,5%	
Net Kar	34.506.633	14.733.120	-57,3%		
Net Kar Marjı	188,1%	57,8%			

(*) 2019 yılında konsolide edilen %51 oranındaki bağlı ortaklığı Moro İnşaat'taki payların 31.03.2020 tarihinde satılması ile sadece ilk çeyrekteki verileri konsolide edilmiş, sonraki dönemlerde Moro İnşaat kaynaklı veriler gelir tablosuna eklenmemiştir.

Şirketin 2020 yılında hasılatı %8,6 artışla 62,6 milyon TL'ye yükselirken, satışların maliyetindeki %5,0'lik azalış doğrultusunda brüt karı 2019 yılına göre %39,0 artışla 25,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

2019 yılında %31,8 olan brüt kar marjı tarım segmenti kaynaklı karlılık artışına bağlı olarak 2020 yılında %40,7'ye yükselmiştir.

Faaliyet giderleri 2020 yılında 2019 yılına göre %71,5 artışla 6,4 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %6,5'ten %10,2'ye yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2019 yılındaki 14,6 milyon TL'den 2020 yılında %30,6 artışla 19,1 milyon TL'ye yükselmiştir. 2019 yılında %25,3 olan esas faaliyet kar marjı 2020 yılında %30,5'e yükselmiştir.

Şirketin 2019 yılında FAVÖK'ü 15,5 milyon TL iken, 2020 yılında %29,2 artışla 20,1 milyon TL'ye yükselmiştir. FAVÖK marjı ise 2019 yılındaki %26,9'dan 2020 yılında %32,0'ye yükselmiştir.

Ağırlıklı olarak Novada Menemen AVM'nin değer artış gelirinine bağlı olarak Şirketin 2019 yılında 34,5 milyon TL olan net dönem karı, 2020 yılında artan faaliyet karlılığına ve sınırlı AVM değer artışına bağlı olarak 2020 yılında %57,3 azalışla 14,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Şirketin AVM tarafındaki FAVÖK'ün beklentilerin altında kalmasına karşılık, tarım segmentindeki karlılık artışına bağlı olarak konsolide olarak 2020 yılı sonunda beklentilerin üzerinde faaliyet gösterdiği görülmektedir.

Saygılarımızla

Denetimden Sorumlu Komite