



FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

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

2 Eylül 2021

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliğinin 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

(*) Şirketin 26.07.2021 tarihindeki %19 oranında bedelsiz sermaye artırımını sonrası düzeltilmiş fiyat 2,02 TL'ye denk gelmektedir.

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 06.08.2021 tarihinde açıklamış olduğu 30.06.2021 tarihli finansalları ile İfo Yatırım'ın 24.07.2020 tarihinde yayımladığı 20.07.2020 tarihli fiyat tespit raporu arasındaki varsayımlar ile gerçekleşmelerin özet gösterimi aşağıda yer almaktadır.

Şirketin tarım segmentine ilişkin 30.06.2021 dönemine ilişkin gerçekleşmeler ve 2021 yıl sonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentinde hasılatın beklentilerin üzerinde gerçekleşmesine bağlı olarak beklentilerin üzerinde performans gösterildiği görülmektedir.

Tarım Segmenti	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2021 - 30.06.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	50.449.195	24.252.889	34.945.268	44,1%	52.997.379	65,9%
Satışların Maliyeti	31.547.186	15.328.092	26.102.011	70,3%	38.295.576	68,2%
Brüt Kar	18.902.009	8.924.797	8.843.257	-0,9%	14.701.803	60,2%
Brüt Kar Marjı	37,5%	36,8%	25,3%		27,7%	
FAVÖK	15.617.311	7.803.564	6.198.202	-20,6%	10.472.338	59,2%
FAVÖK Marjı	31,0%	32,2%	17,7%		19,8%	

Şirketin AVM segmentine ilişkin 30.06.2021 dönemine ilişkin gerçekleşmeler ile 2021 yıl sonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. AVM tarafında Covid-19 kaynaklı vaka sayılarındaki artışla birlikte getirilen kısıtlamalar sonucu mevcut durum itibarıyla hasılat ve FAVÖK gerçekleşme oranları beklentilerin altında kalmıştır.

AVM Segmenti	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2021 - 30.06.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	18.521	18.521	18.521	0,0%	18.521	100,0%
Yıllık Doluluk Oranı	96,1%	95,0%	96,7%	1,8%	96%	100,8%
Kiralanın Alan (m ²)	17.805	17.599	17.919	1,8%	17.780	100,8%
Hasılat	8.289.118	3.659.241	3.455.623	-5,6%	14.975.481	23,1%
Satışların Maliyeti	1.968.542	651.263	634.250	-2,6%	2.170.602	29,2%
Brüt Kar	6.320.576	3.007.978	2.821.373	-6,2%	12.804.879	22,0%
Brüt Kar Marjı	76,3%	82,2%	81,6%		85,5%	
FAVÖK	6.025.470	2.768.637	2.990.200	8,0%	12.612.466	23,7%
FAVÖK Marjı	72,7%	75,7%	86,5%		84,2%	

Şirketin 30.06.2021 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleşmeleri aşağıda yer almaktadır.

Konsolide	31.12.2020 (*)	30.06.2020 (*)	30.06.2021	30.06.2021 - 30.06.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	62.649.534	31.823.351	38.400.891	20,7%	67.972.860	56,5%
Satışların Maliyeti	37.383.503	19.626.857	27.444.945	39,8%	40.466.178	67,8%
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	25.486.304	12.196.494	10.955.946	-10,2%	27.506.682	39,8%
Canlı Varlıklar Gerçeğe Uygun Değer Farkları	0	0	708.684			
Brüt Kar	25.486.304	12.196.494	11.664.630	-4,4%	27.506.682	42,4%
Brüt Kar Marjı	40,7%	38,3%	30,4%		40,5%	
Faaliyet Giderleri (-)	6.400.304	3.029.396	4.110.522	35,7%		

FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Faaliyet Giderleri / Hasılat	10,2%	9,5%	10,7%			
Esas Faaliyet Karı	19.086.000	9.167.098	7.554.108	-17,6%		
Esas Faaliyet Kar Marjı	30,5%	28,8%	19,7%			
Amortisman	981.552	445.533	631.545	41,8%		
FAVÖK	20.067.552	9.612.631	8.185.653	-14,8%	23.084.804	35,5%
FAVÖK Marjı	32,0%	30,2%	21,3%		34,0%	
Net Kar	14.733.120	-1.974.458	17.857.575	a.d.		
Net Kar Marjı	57,8%	-16,2%	163,0%			

(*) 2019 yılında konsolide edilen %51 oranındaki bağlı ortaklığı Moro İnşaat'taki payların 31.03.2020 tarihinde satılması ile Moro İnşaat verileri sadece 2020 yılının ilk çeyreğinde konsolide edilmiş, sonraki dönemlerde Moro İnşaat kaynaklı veriler gelir tablosuna eklenmemiştir.

Şirketin 2021 yılının ilk yarısında hasılatı %20,7 artışla 38,4 milyon TL'ye yükselirken, satışların maliyetindeki %39,8'lik artışa karşılık 0,7 milyon TL'lik canlı varlık gerçeğe uygun değer artışı sonrası brüt karı 2020 yılının aynı dönemine göre %10,2 azalışla 11,0 milyon TL'ye gerilemiştir.

2020 yılının ilk yarısında %38,3 olan brüt kar marjı tarım segmenti kaynaklı karlılık düşüşüne bağlı olarak 2021 yılının aynı döneminde %30,4'e gerilemiştir.

Faaliyet giderleri 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının aynı dönemine göre %35,7 artışla 4,1 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %9,5'ten %10,7'ye yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2020 yılının ilk yarısındaki 9,2 milyon TL'den 2021 yılının aynı döneminde %17,6 azalışla 7,6 milyon TL'ye gerilemiştir. 2020 yılının ilk yarısında %28,8 olan esas faaliyet kar marjı 2021 yılının ilk yarısında %19,7'ye gerilemiştir. Hem tarım segmentindeki kar marjındaki düşüş hem de AVM segmentinin Pandemi kaynaklı kısıtlamalar nedeniyle gelir ve karlılık düşüşü faaliyet karlılığındaki düşüşün sebepleridir.

Şirketin 2020 yılının ilk yarısında FAVÖK'ü 9,6 milyon TL iken, 2021 yılının ilk yarısında %14,8 azalışla 8,2 milyon TL'ye gerilemiştir. FAVÖK marjı ise 2020 yılının ilk yarısındaki %30,2'den 2021 yılının ilk yarısında %21,3'e gerilemiştir.

2020 yılının ilk yarısında ağırlıklı olarak Novada Menemen AVM'nin değer düşüşüne bağlı olarak Şirketin 2,0 milyon TL olan net dönem zararı, 2021 yılının ilk yarısında gerek faaliyet karlılığı gerekse de yatırım faaliyetlerinden yazılan 13,6 milyon TL'lik gelirin etkisiyle 17,9 milyon TL net dönem karı olarak gerçekleşmiştir.

FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Pandemi kaynaklı kısıtlamaların kaldırılması ile birlikte yılın ikinci yarısında Şirketin AVM segmentindeki gelir ve karlılığının artması beklenmekte olup, tarım segmentinde de artan satışlar çerçevesinde 2021 yılı hedeflerine ulaşılması öngörülmektedir.

Saygılarımızla

Denetimden Sorumlu Komite