



FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

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

1 Eylül 2020

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 18.08.2020 tarihinde açıklamış olduğu 30.06.2020 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 yılının ilk yarısına ilişkin gerçekleştirmeler ve yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentinde kar marjlarının beklentilerin üzerinde gerçekleşmesine bağlı olarak yılın ilk yarısı itibarıyla beklentilerin üzerine performans gösterildiği görülmektedir.

Tarım Segmenti	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2020 - 30.06.2019 Değişim	31.12.2020 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	38.640.797	21.385.700	24.252.889	13,4%	45.042.090	53,8%
Satışların Maliyeti	29.477.434	16.482.404	15.328.092	-7,0%	32.547.134	47,1%
Brüt Kar	9.163.363	4.903.296	8.924.797	82,0%	12.494.956	71,4%
Brüt Kar Marjı	23,7%	22,9%	36,8%		27,7%	
FAVÖK	6.923.389	4.205.903	7.803.564	85,5%	8.909.785	87,6%
FAVÖK Marjı	17,9%	19,7%	32,2%		19,8%	

Şirketin AVM segmentine ilişkin 2020 yılının ilk yarısındaki gerçekleştirmeler ile yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. AVM tarafında 19 Mart – 31 Mayıs arasında kiracılardan kira geliri elde edilememesi, Haziran ayı itibarıyla yeniden gelir elde edilmesi sebebiyle 2020 yılının ilk yarısı itibarıyla hasılat ve FAVÖK gerçekleşme oranları düşük gözükmemektedir. Novada Menemen AVM'nin açık nitelikte AVM olması sebebiyle kapalı AVM'lere göre gelirlerinde olumlu ayrışma yaşanmaktadır. Bu sebeple yılın ikinci yarısında AVM gelirlerinde yılın ilk yarısına göre artış öngörülmektedir.

AVM Segmenti	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2020 - 30.06.2019 Değişim	31.12.2020 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	18.521	18.521	18.521	0,0%	18.521	100,0%
Yıllık Doluluk Oranı	94,8%	94,8%	95,0%	0,2%	95%	100,0%
Kiralanın Alan (m ²)	17.557	17.557	17.599	0,2%	17.595	100,0%
Hasılat	11.621.681	5.651.065	3.659.241	-35,2%	11.133.435	32,9%
Satışların Maliyeti	2.863.368	1.604.436	651.263	-59,4%	1.593.102	40,9%
Brüt Kar	8.758.313	4.046.629	3.007.978	-25,7%	9.540.333	31,5%
Brüt Kar Marjı	75,4%	71,6%	82,2%		85,7%	
FAVÖK	8.558.350	4.040.170	2.768.637	-31,5%	9.363.808	29,6%
FAVÖK Marjı	73,6%	71,5%	75,7%		84,1%	

Şirketin 30.06.2020 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleştirmeleri aşağıda yer almaktadır.

Konsolide	30.06.2019 (*)	30.06.2020 (*)	30.06.2020 - 30.06.2019 Değişim
Hasılat	29.854.012	31.823.351	6,6%
Satışların Maliyeti	20.725.333	19.626.857	-5,3%
Brüt Kar	9.128.679	12.196.494	33,6%
Brüt Kar Marjı	30,6%	38,3%	
Faaliyet Giderleri (-)	1.816.626	3.029.396	66,8%
Faaliyet Giderleri / Hasılat	6,1%	9,5%	
Esas Faaliyet Karı	7.312.053	9.167.098	25,4%
Esas Faaliyet Kar Marjı	24,5%	28,8%	
Amortisman	462.895	445.533	-3,8%
FAVÖK	7.774.948	9.612.631	23,6%
FAVÖK Marjı	26,0%	30,2%	
Net Kar	38.840.490	-1.974.458	a.d.
Net Kar Marjı	425,5%	-16,2%	

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

Şirketin 2020 yılının ilk yarısında hasılatı %6,6 artışla 31,8 milyon TL'ye yükselirken, satışların maliyetindeki %5,3'lük azalış doğrultusunda brüt karı 2019 yılının ilk yarısına göre %33,6 artışla 12,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

2019 yılının ilk yarısında %30,6 olan brüt kar marjı tarım segmenti kaynaklı karlılık artışına bağlı olarak 2020 yılının ilk yarısında %38,3'e yükselmiştir.

Faaliyet giderleri 2020 yılının ilk yarısında 2019 yılının ilk yarısına göre %66,8 artışla 3,0 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %6,1'den %9,5'e yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2019 yılının ilk yarısında 7,3 milyon TL iken, 2020 yılının ilk yarısında %25,4 artışla 9,2 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2019 yılının ilk yarısında %24,5 olan esas faaliyet kar marjı 2020 yılının ilk yarısında %28,8'e yükselmiştir.

Şirketin 2019 yılının ilk yarısında FAVÖK'ü 7,8 milyon TL iken, 2020 yılının ilk yarısında ise %23,6 artışla 9,6 milyon TL'ye yükselmiştir. FAVÖK marjı ise 2019 yılının ilk yarısındaki %26,0'dan 2020 yılının ilk yarısında %30,2'ye yükselmiştir.

Ağırlıklı olarak Novada Menemen AVM'nin değer artış gelirinine bağlı olarak Şirketin 2019 yılının ilk yarısında 38,8 milyon TL olan net dönem karı, 2020 yılının ilk yarısında artan faaliyet karlılığına karşılık COVID-19 Pandemisi'nin Novada Menemen AVM'nin değerine olan etkisini dikkate almak üzere yaptırılan AVM değerlendirme raporları neticesinde 133,1 milyon TL

olarak yeniden değeri neticesinde 2019 yıl sonu değeri ile arasındaki 8,9 milyon TL'lik değeri düşüklüğünün yatırım faaliyetlerden gider olarak yazılması sonucunda, şirketin 2020 yılının ilk yarısında dönem zararı 2,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin tarım segmentindeki karlılık artışına ek olarak 2020 yılının ikinci yarısında AVM kaynaklı gelir artışı ile birlikte 2020 yılı hedeflerine ulaşılması öngörülmektedir.

Saygılarımızla

Denetimden Sorumlu Komite