



**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                          |
| <b>Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri</b> |                  |                 | <b>166.933.484</b>                  |
| <b>Pay Başına Değer</b>                  |                  |                 | <b>3,04</b>                         |
| <b>Halka Arz İskontosu</b>               |                  |                 | <b>%20,9</b>                        |
| <b>Halka Arz Fiyatı</b>                  |                  |                 | <b>2,40</b>                         |

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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> )            | 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<br>(*) | 31.12.2020<br>(*) | 31.12.2020 -<br>31.12.2019<br>Değişim | 31.12.2020<br>Tahmini | Gerçekleşme<br>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