



FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

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

26 Mayıs 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 İno 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 07.05.2021 tarihinde açıklamış olduğu 31.03.2021 tarihli finansalları ile İno 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 31.03.2021 dönemine ilişkin gerçekleştirmeler ve yıl sonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentinde satışların maliyetindeki hasılat üzerindeki artış nedeniyle brüt kar marjı ve FAVÖK marjı beklentilerin altında kalmış, 2021 yılı FAVÖK hedefinin ilk çeyrek itibarıyla %23'ü gerçekleştirilebilmiştir. 2020 yılının ilk çeyreğine göre düşüş söz konusudur.

Tarım Segmenti	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2021 – 31.03.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	50.449.195	14.182.850	15.655.857	10,4%	52.997.379	29,5%
Satışların Maliyeti	31.547.186	9.969.090	12.980.341	30,2%	38.295.576	33,9%
Brüt Kar	18.902.009	4.213.760	2.675.516	-36,5%	14.701.803	18,2%
Brüt Kar Marjı	37,5%	29,7%	17,1%		27,7%	
FAVÖK	15.617.311	3.094.509	2.407.181	-22,2%	10.472.338	23,0%
FAVÖK Marjı	31,0%	21,8%	15,4%		19,8%	

Şirketin AVM segmentine ilişkin 31.03.2021 dönemine ilişkin gerçekleştirmeler ile 2021 yıl sonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. AVM tarafında Covid-19 Pandemisi kaynaklı kısıtlamalar sebebiyle 2021 yılının ilk çeyreğinde hasılat ve FAVÖK'te düşüş yaşanırken, gerçekleşme oranları da buna bağlı olarak beklentilerin altında kalmıştır. 2021 yılının ilk çeyreğinde 11 milyon TL'lik FAVÖK beklentisinin %11,6'sına karşılık gelen 1,3 milyon TL'lik kısmı gerçekleştirilebilmiştir.

AVM Segmenti	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2021 – 31.03.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Toplam Kiralanan 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%
Kiralanan Alan (m ²)	17.805	17.597	17.919	1,8%	17.780	100,8%
Hasılat	8.289.118	2.375.499	1.564.884	-34,1%	14.975.481	10,4%
Satışların Maliyeti	1.968.542	396.713	334.928	-15,6%	2.170.602	15,4%
Brüt Kar	6.320.576	1.978.786	1.229.956	-37,8%	12.804.879	9,6%
Brüt Kar Marjı	76,3%	83,3%	78,6%		85,5%	
FAVÖK	6.025.470	1.899.390	1.284.249	-32,4%	11.053.829	11,6%
FAVÖK Marjı	72,7%	80,0%	82,1%		73,8%	

Şirketin 31.03.2021 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleştirmeleri aşağıda yer almaktadır.

Konsolide	31.03.2020 (*)	31.03.2021	31.03.2021 – 31.03.2020 Değişim
Hasılat	20.469.570	17.220.741	-15,9%
Satışların Maliyeti	14.013.305	14.008.753	0,0%
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	6.456.265	3.211.988	
Canlı Varlıklar Gerçeğe Uygun Değer Farkları	0	693.484	
Brüt Kar	6.456.265	3.905.472	-39,5%
Brüt Kar Marjı	31,5%	22,7%	
Faaliyet Giderleri (-)	1.725.786	1.492.721	-13,5%
Faaliyet Giderleri / Hasılat	8,4%	8,7%	
Esas Faaliyet Karı	4.730.479	2.412.751	-49,0%
Esas Faaliyet Kar Marjı	23,1%	14,0%	
Amortisman	216.109	300.995	39,3%
FAVÖK	4.946.588	2.713.746	-45,1%
FAVÖK Marjı	24,2%	15,8%	
Net Kar	-4.855.037	11.175.602	a.d.
Net Kar Marjı	-75,2%	347,9%	

(*) 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 2021 yılının ilk çeyreğindeki hasılatı tarım segmentindeki artışa karşılık AVM segmentindeki düşüşe ve geçen yılın ilk çeyreğinde Moro İnşaat kaynaklı ciroya bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,9 düşüşle 17,2 milyon TL'ye gerilerken, brüt karı ise hayvancılık faaliyetlerine bağlı olarak canlı varlıkların değer artışlarına karşılık, özellikle tarım segmentindeki maliyet artışlarına bağlı olarak 2021 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,5 düşüşle 3,9 milyon TL'ye gerilemiştir.

2020 yılının ilk çeyreğinde %31,5 olan brüt kar marjı özellikle tarım segmentindeki karlılık düşüşüne bağlı olarak 2021 yılının ilk çeyreğinde %22,7'ye gerilemiştir.

Faaliyet giderleri 2020 yılının ilk çeyreğinde 1,7 milyon TL iken, 2021 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,5 düşüşle 1,5 milyon TL'ye gerilerken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı %8,4'ten %8,7'ye yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2020 yılının ilk çeyreğinde 4,7 milyon TL iken 2021 yılının ilk çeyreğinde %49,0 düşüşle 2,4 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu doğrultuda 2020 yılının ilk çeyreğinde %23,1 olan esas faaliyet kar marjı, 2021 yılının ilk çeyreğinde %14,0'e gerilemiştir.

Şirketin 2020 yılının ilk çeyreğinde FAVÖK'ü 4,9 milyon TL iken, 2021 yılının ilk çeyreğinde %45,1 düşüşle 2,7 milyon TL'ye gerilemiş, FAVÖK marjı ise 2020 yılının ilk çeyreğindeki %24,2 seviyesinden, 2021 yılının ilk çeyreğinde %15,8 seviyesine gerilemiştir.

FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Şirketin 2020 yılının ilk çeyreğinde gayrimenkul değer düşüklüğüne bağlı olarak 4,9 milyon TL dönem zararı bulunmasına karşılık, 2021 yılının ilk çeyreği itibarıyla ağırlıklı olarak hisse senedi gerçeğe uygun değer artışlarına bağlı olarak 11,2 milyon TL dönem karı oluşmuştur.

Şirketin 2021 yılının ilk çeyreğinde tarım ve AVM segmentindeki gerçekleştirmelerinin beklentilerin altında kalmasına karşılık, 2021 yılının devamında hayvancılık faaliyetleri ile birlikte AVM ve tarım segmenti kaynaklı gelir artışı ile 2021 yılı hedeflerine ulaşılması öngörülmektedir.

Saygılarımızla

Denetimden Sorumlu Komite