



FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

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

11 Kasım 2021

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

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 28.10.2021 tarihinde açıklamış olduğu 30.09.2021 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.

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

Şirketin tarım segmentine ilişkin 30.09.2021 dönemi gerçekleşenleri ve 2021 yıl sonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentindeki hâsılatı, 2020 yılı 3. çeyreğine göre beklentilerin üzerinde gerçekleştiği ve yılsonu tahminlerinin gerçekleşmesinde, beklentilerin üzerinde performans gösterildiği görülmektedir. Ancak tüm Dünya’da ve ülkemizde Covid-19 pandemi döneminin durağanlaşması ile birlikte, gerek piyasa ürün maliyetlerinde; gerekse hizmet maliyetlerindeki aşırı artışlardan kaynaklı olarak satışlarımızın maliyetleri de aynı oranda artış göstermiş ve gerçekleşen brüt karlılığımız beklentimizin altında kalmıştır. Şirketimiz olarak yılsonu tahminlerinin gerçekleşmesi için gerekli tüm maliyet unsurlarını ayrıca değerlendirip gerekli aksiyonlar alınacaktır.

Tarım Segmenti	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2021 30.09.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	50.449.195	34.933.723	43.558.393	24,7%	52.997.379	82,2%
Satışların Maliyeti	31.547.186	20.070.001	34.188.068	70,3%	38.295.576	89,3%
Brüt Kar	18.902.009	14.863.722	9.370.325	-37,0%	14.701.803	63,7%
Brüt Kar Marjı	37,47%	42,55%	21,51%		27,74%	
FAVÖK	15.617.311	12.982.657	5.135.212	-60,4%	10.472.338	49,0%
FAVÖK Marjı	31,0%	37,2%	11,8%		19,8%	

Şirketin AVM segmentine ilişkin 30.09.2021 dönemi gelişmeleri ve 2021 yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. AVM tarafında Covid-19 kaynaklı vaka sayılarındaki artışla birlikte getirilen kısıtlamalar sonucu, kiracı markaların mevcut durumdan ticari hasılat ve maliyet olarak etkileneşinden kaynaklı şirketimizin kiracılarına uyguladığı kira indirimi ve kirasız dönemler sebebi ile doluluk oranımızın %2,2 artmış olmasına rağmen hasılatımız ve FAVÖK gelişme oranları beklentilerimiz altında gelişmiştir. Aşılama ve serbestleşmeye bağılı olarak AVM gelirlerimizde yılsonu tahminlerimizin gelişmesi planlanmaktadır.

AVM Segmenti	31.12.2020	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2021 - 30.09.2020 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%	95,3%	97,4%	2,2%	96%	101,5%
Kiralanın Alan (m ²)	17.805	17.651	18.038	2,2%	17.780	101,5%
Hasılat	8.289.118	6.167.829	7.611.435	23,4%	14.975.481	50,8%
Satışların Maliyeti	1.968.542	1.237.390	634.250	-48,7%	2.170.602	29,2%
Brüt Kar	6.320.576	4.930.439	6.977.185	41,5%	12.804.879	54,5%
Brüt Kar Marjı	76,3%	79,9%	91,7%		85,5%	
FAVÖK	6.025.470	4.780.802	7.186.044	50,3%	12.612.466	57,0%
FAVÖK Marjı	72,7%	77,5%	94,4%		84,2%	

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

Şirketin 30.09.2021 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleştirmeleri aşağıda yer almaktadır.

Konsolide	31.12.2020 (*)	30.09.2020 (*)	30.09.2021	30.09.2021 - 30.09.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	62.649.534	45.012.773	51.169.828	13,7%	67.972.860	75,3%
Satışların Maliyeti	37.383.503	24.954.893	35.371.297	41,7%	40.466.178	87,4%
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	25.486.304	20.057.880	15.798.531	-21,2%	27.506.682	57,4%
Canlı Varlıklar Gerçeğe Uygun Değer Farkları	0	0	548.979			
Brüt Kar	25.486.304	20.057.880	16.347.510	-18,5%	27.506.682	59,4%
Brüt Kar Marjı	40,7%	44,6%	31,9%		40,5%	
Faaliyet Giderleri (-)	6.400.304	5.119.557	6.204.385	21,2%		
Faaliyet Giderleri / Hasılat	10,2%	11,4%	12,1%			
Esas Faaliyet Karı	20.398.084	16.818.428	11.341.786	-32,6%		
Esas Faaliyet Kar Marjı	32,6%	37,4%	22,2%			
Amortisman	981.552	706.704	979.470	38,6%		
FAVÖK	21.379.636	17.525.132	12.321.256	-29,7%	23.084.804	53,4%
FAVÖK Marjı	34,1%	38,9%	24,1%		34,0%	
Net Kar	14.733.120	910.933	34.857.126	3726,5%		
Net Kar Marjı	57,8%	4,5%	220,6%			

(*) 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 3. çeyreğinde hasılatı % 13,7 artışla 51,2 milyon TL'ye yükselirken, satışların maliyetindeki %41,7'lik artışa karşılık 0,5 milyon TL'lik canlı varlık gerçeğe uygun değer artışı sonrası brüt karı 2020 yılının aynı dönemine göre %18,5 azalışla 16,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

2020 yılının 3. çeyreğinde %44,6 olan brüt kar marjı tarım segmenti kaynaklı karlılık düşüşüne bağlı olarak 2021 yılının aynı döneminde %31,9'a gerilemiştir.

Faaliyet giderleri 2021 yılının 3. çeyreği itibarıyla 2020 yılının aynı dönemine göre %21,2 artışla 6,2 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %11,4'ten %12,1'e yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2020 yılının 3. çeyreğindeki 16,8 milyon TL'den 2021 yılının aynı döneminde %32,6 azalışla 11,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 2020 yılının 3. çeyreğinde %37,4 olan esas faaliyet kar marjı 2021 yılının 3. çeyreğinde %22,2'ye gerilemiştir. Hem tarım segmentindeki kar marjındaki düşüş hem de AVM segmentinin Pandemi kaynaklı kısıtlamalar nedeniyle gelir ve karlılık düşüşü faaliyet karlılığındaki düşüşün sebepleridir.

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

Şirketin 2020 yılının 3. çeyreğinde FAVÖK'ü 17,5 milyon TL iken, 2021 yılının 3. çeyreğinde %29,7 azalışla 12,3 milyon TL'ye gerilemiştir. FAVÖK marjı ise 2020 yılının 3. çeyreğindeki %38,9'dan 2021 yılının 3. çeyreğinde % 24,1'e gerilemiştir.

2020 yılının 3. çeyreğinde ağırlıklı olarak Novada Menemen AVM'nin değer düşüşüne bağlı olarak Şirketin dönem net karı 0,9 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, 2021 yılının 3. çeyreğinde yatırım faaliyetlerinden yazılan 34,0 milyon TL'lik gelirin etkisiyle 34,9 milyon TL net dönem karı olarak gerçekleşmiştir.

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

Saygılarımızla
Denetimden Sorumlu Komite