



FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

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

23 Mart 2022

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 29.07.2020 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 25.02.2022 tarihinde açıklamış olduğu 31.12.2021 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.

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

Şirketin tarım segmentine ilişkin 31.12.2021 dönemi gerçekleşenleri ve 2021 yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentindeki hâsılatı, 2021 yılsonuna göre beklentilerin üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Ancak tüm dünyada ve ülkemizde Covid-19 pandemi döneminin durağanlaşması ile birlikte, gerek piyasa ürün maliyetlerinde gerekse hizmet maliyetlerindeki aşırı artışlardan kaynaklı olarak satışlarımızın maliyetleri de artış göstermiş ve Şirket olarak yılsonu tahminlerinin gerçekleşmesi için gerekli tüm maliyet unsurları ayrıca değerlendirilip gerekli aksiyonlar alınmasına rağmen, gerçekleşen brüt karlılığı beklentinin altında kalmıştır.

Tarım Segmenti	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 - 31.12.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	50.449.195	57.374.261	13,7%	52.997.379	108,3%
Satışların Maliyeti	31.547.186	45.235.408	43,4%	38.295.576	118,1%
Brüt Kar	18.902.009	12.138.853	-35,8%	14.701.803	82,6%
Brüt Kar Marjı	37,5%	21,2%		27,7%	
FAVÖK	15.617.311	7.834.827	-49,8%	10.472.338	74,8%
FAVÖK Marjı	31,0%	13,7%		19,8%	

Şirketin AVM segmentine ilişkin 31.12.2021 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 etkilenmesinden kaynaklı şirketin kiracılarına uyguladığı kira indirimi ve kirasız dönemler sebebi ile doluluk oranımızın %0,4 artmış olmasına rağmen aşılmanın tam olarak tamamlanmamasından ve tam serbestliğe geçilmemesinden kaynaklı hasılat ve FAVÖK gerçekleşme oranları beklentilerin altında kalmıştır. Aşılma ve serbestleşmeye bağlı olarak AVM gelirlerinde önümüzdeki dönemde yüksek artışların gerçekleşeceği düşünülmektedir.

AVM Segmenti	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 - 31.12.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	18.521	18.521	0,0%	18.521	100,0%
Yıllık Doluluk Oranı	96,1%	96,5%	0,4%	96%	100,6%
Kiralanın Alan (m ²)	17.805	17.880	0,4%	17.780	100,6%
Hasılat	8.289.118	11.446.311	38,1%	14.975.481	76,4%
Satışların Maliyeti	1.968.542	1.824.645	-7,3%	2.170.602	84,1%
Brüt Kar	6.320.576	9.621.666	52,2%	12.804.879	75,1%
Brüt Kar Marjı	76,3%	84,1%		85,5%	
FAVÖK	6.025.470	9.858.932	63,6%	12.612.466	78,2%
FAVÖK Marjı	72,7%	86,1%		84,2%	

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

Şirketin 31.12.2021 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleştirmeleri aşağıda yer almaktadır.

Konsolide	31.12.2020 (*)	31.12.2021	31.12.2021 - 31.12.2020 Değişim	31.12.2021 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	62.649.534	68.820.572	9,9%	67.972.860	101,2%
Satışların Maliyeti	37.383.503	47.646.739	27,5%	40.466.178	117,7%
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	25.486.304	21.173.833	-16,9%	27.506.682	77,0%
Canlı Varlıklar Gerçeğe Uygun Değer Farkları	0	586.686			
Brüt Kar	25.486.304	21.760.519	-14,6%	27.506.682	79,1%
Brüt Kar Marjı	40,7%	31,6%		40,5%	
Faaliyet Giderleri (-)	6.400.304	8.443.349	31,9%		
Faaliyet Giderleri / Hasılat	10,2%	12,3%			
Esas Faaliyet Karı	20.398.084	11.341.786	-44,4%		
Esas Faaliyet Kar Marjı	32,6%	16,5%			
Amortisman	981.552	1.337.182	36,2%		
FAVÖK	21.379.636	12.678.968	-40,7%	23.084.804	54,9%
FAVÖK Marjı	34,1%	18,4%		34,0%	
Net Kar	14.733.120	32.454.241	120,3%		
Net Kar Marjı	23,5%	47,2%			

(*) 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 yılında hasılatı % 9,9 artışla 68,8 milyon TL'ye yükselirken, satışların maliyetindeki %27,5'lik artışa karşılık 0,6 milyon TL'lik canlı varlık gerçeğe uygun değer artışı sonrası brüt karı 2020 yılına göre %14,6 azalışla 21,8 milyon TL'ye gerilemiştir.

2020 yılında %40,7 olan brüt kar marjı tarım segmenti kaynaklı karlılık düşüşüne bağlı olarak 2021 yılında %31,6'ya gerilemiştir.

Faaliyet giderleri 2021 yılında 2020 yılına göre %31,9 artışla 8,4 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %10,2'den %12,3'e yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2020 yılındaki 20,4 milyon TL'den 2021 yılında %44,4 azalışla 11,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 2020 yılında %32,6 olan esas faaliyet kar marjı 2021 yılında %16,5'e 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 yılında FAVÖK'ü 21,4 milyon TL iken, 2021 yılında %40,7 azalışla 12,7 milyon TL'ye gerilemiştir. FAVÖK marjı ise 2020 yılındaki %34,1'den 2021 yılında tarım segmentindeki marj düşüşü nedeniyle %18,4'e gerilemiştir.

2020 yılında ağırlıklı olarak Novada Menemen AVM'nin değer düşüşüne bağlı olarak Şirketin

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

dönem net karı 14,7 milyon TL iken, 2021 yılında yatırım faaliyetlerinden yazılan 27,6 milyon TL’lik gelirin etkisiyle net kar %120,3 artışla 32,5 milyon TL’ye yükselmiştir.

Pandemi kaynaklı kısıtlamaların kaldırılması ve tam aşılmanın sağlanması ile birlikte gelecek dönemlerde Şirketin AVM segmentindeki gelir ve karlılığının artması beklenmekte olup, tarım segmentinde de artan satışlar ile birlikte şirket hedeflerine ulaşılması öngörülmektedir.

Saygılarımızla

Denetimden Sorumlu Komite