



FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

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

23 Ağustos 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 19.08.2022 tarihinde açıklamış olduğu 30.06.2022 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 30.06.2022 dönemi gerçekleşenleri ve 2022 yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentindeki hasılatı, 2022 yılsonu beklentilerinin üzerinde gerçekleşeceği 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 karlılık beklentiye paralel kalmıştır.

Tarım Segmenti	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2022 30.06.2021 Değişim	31.12.2022 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	57.374.261	34.945.268	57.034.173	63,2%	63.545.335	89,8%
Satışların Maliyeti	45.235.408	26.102.011	48.784.829	86,9%	45.917.464	106,2%
Brüt Kar	12.138.853	8.843.257	8.249.344	-6,7%	17.627.871	46,8%
Brüt Kar Marjı	21,2%	25,3%	14,5%		27,7%	
FAVÖK	7.834.827	6.198.202	2.855.571	-53,9%	12.529.889	22,8%
FAVÖK Marjı	13,7%	17,7%	5,0%		19,7%	

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

Şirketin AVM segmentine ilişkin 30.06.2022 dönemi gerçekleştirmeleri ve 2022 yılsonu beklentilerine göre gerçekleştirme oranları aşağıda gösterilmiştir. AVM tarafında Covid-19 kaynaklı özellikle 2.çeyrek dönemine kadar ki vaka sayılarındaki artışla birlikte getirilen kısıtlamalar sonucu, kiracı markaların mevcut durumdan ticari hâsılat ve maliyet olarak olumsuz etkilenmesine, şirketin kiracılarına uyguladığı kira indirimi ve kirasız dönemleri olmasına rağmen; 2. çeyrek dönemindeki Covid-19 vaka sayılarının azalışı ve getirilen serbestliklerle birlikte hâsılat ve FAVÖK gerçekleştirme oranları, beklentilerimiz üzerinde gerçekleşmiştir. AVM gelirlerinde önümüzdeki dönemlerde daha yüksek artışların gerçekleşeceği düşünülmektedir.

AVM Segmenti	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2022 30.06.2021 Değişim	31.12.2022 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	18.521	18.521	19.350	4,5%	18.521	104,5%
Yıllık Doluluk Oranı	96,5%	96,7%	95,6%	-1,2%	96%	99,6%
Kiralanılan Alan (m ²)	17.880	17.919	18.502	3,3%	17.780	104,1%
Hasılat	11.446.311	3.455.623	10.470.085	203,0%	15.960.741	65,6%
Satışların Maliyeti	1.824.645	634.250	1.847.662	191,3%	2.355.103	78,5%
Brüt Kar	9.621.666	2.821.373	8.622.423	205,6%	13.605.638	63,4%
Brüt Kar Marjı	84,1%	81,6%	82,4%		85,2%	
FAVÖK	9.858.932	2.990.200	8.398.931	180,9%	13.684.526	61,4%
FAVÖK Marjı	86,1%	86,5%	80,2%		85,7%	

Şirketin 30.06.2022 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleştirmeleri aşağıda yer almaktadır.

Konsolide	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2022 - 30.06.2021 Değişim	31.12.2022 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	68.820.572	38.400.891	67.504.258	75,8%	79.506.076	84,9%
Satışların Maliyeti	47.646.739	27.444.945	52.658.633	91,9%	48.272.567	109,1%
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	21.173.833	10.955.946	14.845.625	35,5%	31.233.509	47,5%
Canlı Varlıklar Gerçeğe Uygun Değer Farkları	586.686	708.684	2.026.142			
Brüt Kar	21.760.519	11.664.630	16.871.767	44,6%	31.233.509	54,0%
Brüt Kar Marjı	31,6%	30,4%	25,0%		39,3%	
Faaliyet Giderleri (-)	8.443.349	4.110.522	7.565.409	84,0%		
Faaliyet Giderleri / Hasılat	12,3%	10,7%	11,2%			
Esas Faaliyet Karı	16.356.577	8.556.857	10.519.541	22,9%		
Esas Faaliyet Kar Marjı	23,8%	22,3%	15,6%			
Amortisman	1.337.182	631.545	734.962	16,4%		
FAVÖK	17.693.759	9.188.402	11.254.503	22,5%	26.214.415	42,9%
FAVÖK Marjı	25,7%	23,9%	16,7%		33,0%	
Net Kar	32.454.241	17.857.575	121.051.074	577,9%		
Net Kar Marjı	47,2%	46,5%	179,3%			

Şirketin 2022 yılının ilk yarısında hâsılatı, 2021 yılının aynı dönemine göre %75,8 artışla 67,5 milyon TL'ye yükselirken, satışların maliyetindeki %91,9'luk artışa karşılık 2,03 milyon TL'lik canlı varlık gerçeğe uygun değer artışı sonrası brüt karı 2021 yılının ilk yarısına göre %44,6 artışla 18,9 milyon TL'ye yükselmiş ve beklentilerin hafif üzerinde gerçekleştirme yaşanmıştır.

2021 yılının ilk yarısında %32,2 olan brüt kar marjı, şirketin maliyet unsurlarını doğru değerlendirip gerekli aksiyonları almasına karşılık 2022 yılının ilk yarısında %25,0'e gerilemiştir.

Faaliyet giderleri 2022 yılının ilk yarısında, 2021 yılının aynı dönemine göre %84,0 artışla 7,6 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %10,7'den %11,2'ye yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı 2021 yılının ilk yarısındaki 8,6 milyon TL'den 2022 yılının aynı döneminde %22,9 artışla 10,5 milyon TL'ye yükselmiştir. 2021 yılının ilk yarısında %22,3 olan esas faaliyet kar marjı 2022 yılının aynı döneminde %15,6'ya düşmüştür. Hem tarım segmentinde hem de AVM segmentindeki kar marjı düşüşünün sebebi olarak, piyasalardaki hammadde ve diğer giderlerdeki maliyet artışlarını gösterebiliriz.

Şirketin 2021 yılının ilk yarısında FAVÖK'ü 9,2 milyon TL iken, 2022 yılının aynı döneminde %22,5 artışla 11,3 milyon TL'ye yükselmiştir. FAVÖK marjı ise 2021 yılının ilk yarısında %23,9 iken 2022 yılının aynı döneminde %16,7'ye gerilemiştir. 2022 yılının tamamında öngörülen 26,2 milyon TL'lik FAVÖK tahmininin %42,9'u yılın ilk yarısı itibarıyla yakalanmıştır.

2021 yılında yaşanan pandemi sürecinin özellikle ekonomik etkisinin 2022 yılının ilk yarısında da devam etmesi ile birlikte maliyet artışlarına ve dolayısıyla kar marjlarının baskılanmasına rağmen elde edilen sonuçlar, beklentilere paralel gerçekleşmiştir.

Şirketin dönem net karı 2021 yılının ilk yarısındaki 17,9 milyon TL'den 2022 yılının aynı döneminde yatırım faaliyetlerinden gelirlerdeki artışa bağlı olarak %577,9 artışla 121,1 milyon TL'ye çıkmıştır.

Pandemi sürecinin etkisi ile piyasa maliyetlerinin artmasına karşılık, şirketimiz olarak üretim ve hizmet maliyetlerinin düşürülmesi hususunda gerekli aksiyonları almaya devam etmekte olup; gelecek dönemlerde bu tedbir ve oluşumların sonucu olarak Şirketin AVM segmentindeki gelir ve karlılığının artması beklenmekte ve tarım segmentinde de artan satışlar ile birlikte şirket hedeflerine ulaşılması öngörülmektedir.

Saygılarımızla

Denetimden Sorumlu Komite