



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



**FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.**

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

**07 Şubat 2023**

## 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
<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>

(\*) 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 06.02.2023 tarihinde açıklamış olduğu 31.12.2022 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,

Şirketin tarım segmentine ilişkin 31.12.2022 dönemi gerçekleşenleri ve 2022 yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir, Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentindeki hâsılatı, 2022 yılsonu beklentilerinin üzerinde gerçekleştiği görülmektedir, Tüm dünyada ve ülkemizde Covid19 pandemi döneminin durağanlaşması ile birlikte, gerek piyasa ürün maliyetlerinde gerekse hizmet maliyetlerindeki aşırı artışlardan kaynaklı olarak satışlarımızın maliyetleri de artış göstermiş olmasına rağmen, şirket olarak yılsonu tahminlerinin gerçekleşmesi için gerekli tüm maliyet unsurları ayrıca değerlendirilip gerekli aksiyonlar alınması ile gerçekleşen brüt karlılık son çeyrekte yılsonu beklentisine ulaşmıştır.

Tarım Segmenti	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021 31.12.2022 Değişim	31.12.2022 Tahmini	Gerçekleşme Oranı
Hasılat	57.374.261	104.647.191	82,4%	63.545.335	<b>164,7%</b>
Satışların Maliyeti	45.235.408	87.475.760	93,4%	45.917.464	<b>190,5%</b>
Brüt Kar	12.138.853	17.171.431	41,5%	17.627.871	<b>97,4%</b>
Brüt Kar Marjı	<b>21,2%</b>	<b>16,4%</b>		<b>27,7%</b>	
FAVÖK	7.834.827	7.795.348	-0,5%	12.529.889	<b>62,2%</b>
FAVÖK Marjı	<b>13,7%</b>	<b>7,4%</b>		<b>19,7%</b>	

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

Şirketin AVM segmentine ilişkin 31.12.2022 dönemi gerçekleştirmeleri ve 2022 yılsonu beklentilerine göre gerçekleştirme oranları aşağıda gösterilmiştir, AVM tarafında Covid19 kaynaklı özellikle 1.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; 4. çeyrek dönemindeki Covid19 vaka sayılarının azalışı ve getirilen serbestliklerle birlikte hâsılat ve FAVÖK gerçekleştirme oranları, beklentilerimiz üzerinde gerçekleşmiştir, AVM gelirlerinde önümüzdeki dönemlerde daha yüksek artışların gerçekleşeceği düşünülmektedir.

<b>AVM Segmenti</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021 31.12.2022 Değişim</b>	<b>31.12.2022 Tahmini</b>	<b>Gerçekleşme Oranı</b>
Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	18.521	19.350	4,5%	18.521	<b>104,5%</b>
Yıllık Doluluk Oranı	96,5%	97,6%	1,1%	96%	<b>101,6%</b>
Kiralanılan Alan (m <sup>2</sup> )	17.880	18.880	5,6%	17.780	<b>106,2%</b>
Hasılat	11.446.311	28.181.255	146,2%	15.960.741	<b>176,6%</b>
Satışların Maliyeti	1.824.645	4.377.523	139,9%	2.355.103	<b>185,9%</b>
Brüt Kar	9.621.666	23.803.732	147,4%	13.605.638	<b>175,0%</b>
Brüt Kar Marjı	<b>84,1%</b>	<b>84,5%</b>		<b>85,2%</b>	
FAVÖK	9.858.932	23.469.464	138,1%	13.684.526	<b>171,5%</b>
FAVÖK Marjı	<b>86,1%</b>	<b>83,3%</b>		<b>85,7%</b>	

Şirketin 31.12.2022 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleştirmeleri aşağıda yer almaktadır.

<b>Konsolide</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021 31.12.2022 Değişim</b>	<b>31.12.2022 Tahmini</b>	<b>Gerçekleşme Oranı</b>
Hasılat	68.820.572	132.828.446	<b>93,0%</b>	79.506.076	<b>167,1%</b>
Satışların Maliyeti	47.060.053	91.853.283	<b>95,2%</b>	48.272.567	<b>190,3%</b>
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	21.760.519	40.975.163	<b>88,3%</b>	31.233.509	<b>131,2%</b>
Canlı Varlıklar Gerçeğe Uygun Değer Farkları	586.686	1.528.237			
Brüt Kar	<b>22.347.205</b>	<b>42.503.400</b>	<b>90,2%</b>	<b>31.233.509</b>	<b>136,1%</b>
Brüt Kar Marjı	<b>32,5%</b>	<b>32,0%</b>		<b>39,3%</b>	
Faaliyet Giderleri (-)	8.443.349	15.144.865	<b>79,4%</b>		
Faaliyet Giderleri / Hasılat	<b>12,3%</b>	<b>11,4%</b>			
Esas Faaliyet Karı	16.356.577	29.644.097	<b>81,2%</b>		
Esas Faaliyet Kar Marjı	<b>23,8%</b>	<b>22,3%</b>			
Amortisman	1.337.182	1.620.715	<b>21,2%</b>		
FAVÖK	<b>17.693.759</b>	<b>31.264.812</b>	<b>76,7%</b>	<b>26.214.415</b>	<b>119,3%</b>
FAVÖK Marjı	<b>25,7%</b>	<b>23,5%</b>		<b>33,0%</b>	
Net Kar	32.454.241	176.750.091	<b>444,6%</b>		
Net Kar Marjı	<b>47,2%</b>	<b>133,1%</b>			

Şirketin 2022 yılı hasılatı, 2021 yılının hasılatına göre %93,0 artışla 132,8 milyon TL'ye yükselirken, Satışların maliyetindeki %95,2'lik artışa karşılık 941,6 bin TL'lik canlı varlık gerçeğe uygun değer artışı sonrası brüt karı 2021 yılına göre %90,2 artışla 42,5 milyon TL'ye yükselmiş ve beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir.



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

2021 yılında %32,5 olan brüt kar marjı, Şirketin maliyet unsurlarında artış olmasına rağmen, maliyetleri doğru değerlendirip gerekli aksiyonları alması ile birlikte 2022 yılı Brüt kar marjında düşüş yaşanmamıştır.

Faaliyet giderleri 2022 yılında, 2021 yılına göre %79,4 artışla 15,1 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %12,3'den %11,4'e gerilemiştir.

Şirketin esas faaliyet karı 2021 yılında 16,4 milyon TL'den 2022 yılında %81,2 artışla 29,6 milyon TL'ye yükselmiştir, 2021 yılında %23,8 olan esas faaliyet kar marjı 2022 yılında %22,3'e düşmüştür, Tarım segmentindeki kar marjı düşüşünün sebebi olarak, piyasalardaki hammadde ve diğer giderlerdeki maliyet artışlarını gösterebiliriz.

Şirketin 2021 yılında FAVÖK'ü 17,7 milyon TL iken, 2022 yılında %76,7 artışla 31,3 milyon TL'ye yükselmiştir, FAVÖK marjı ise 2021 yılında %25,7 iken 2022 yılında %23,5'e düşmüştür, 2022 yılının tamamında öngörülen 26,2 milyon TL'lik FAVÖK tahmini, 31.12.2022 tarihinde 31.3 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve %119,3 olarak gerçekleşme oranı sağlanmıştır.

2021 yılında yaşanan pandemi süreci ve devamında kur ve enflasyonist etkilere bağlı olarak yaşanan maliyet artışlarına ve dolayısıyla kar marjlarının baskılanmasına rağmen elde edilen sonuçlar, Tarım ve AVM segmentinde beklentiler doğrultusunda gerçekleşmiştir.

Şirketin dönem net karı 2021 yılındaki 32,5 milyon TL'den 2022 yılında yatırım faaliyetlerinden gelirlerdeki artışa bağlı olarak %444,6 artışla 176,8 milyon TL'ye yükselmiştir.

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 devam etmesi ve tarım segmentinde de artan satışlar ile birlikte şirket hedeflerine ulaşılacağı öngörülmektedir.

Saygılarımızla

Denetimden Sorumlu Komite