FADE FOOD
SINCE 1995

FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

20 Kasım 2020

FADE GIDA YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.

VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği'nin 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 İnfo 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 06.11.2020 tarihinde açıklamış olduğu 30.09.2020 tarihli finansalları ile İnfo 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 2020 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin gerçekleşmeler ve yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere şirketin tarım segmentinde kar marjlarının beklentilerin üzerinde gerçekleşmesine bağlı olarak yılın ilk üç çeyreği itibarıyla beklentilerin üzerine performans gösterildiği görülmektedir.

Tarım Segmenti	**31.12.2019**	**30.09.2019**	**30.09.2020**	**30.09.2020 - 30.09.2019 Değişim**	**31.12.2020 Tahmini**	**Gerçekleşme Oranı**
Hasılat	38.640.797	28.739.831	34.933.723	**21,6%**	45.042.090	**77,6%**
Satışların Maliyeti	29.477.434	22.630.667	20.070.001	**-11,3%**	32.547.134	**61,7%**
Brüt Kar	9.163.363	6.109.164	14.863.722	**143,3%**	12.494.956	**119,0%**
Brüt Kar Marjı	**23,7%**	**21,3%**	**42,5%**		**27,7%**	
FAVÖK	6.923.389	5.249.216	12.982.657	**147,3%**	8.909.785	**145,7%**
FAVÖK Marjı	**17,9%**	**18,3%**	**37,2%**		**19,8%**	

Şirketin AVM segmentine ilişkin 2020 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin gerçekleşmeler ile yılsonu beklentilerine göre gerçekleşme oranları aşağıda gösterilmiştir. AVM tarafında 19 Mart – 31 Mayıs arasında kiracılardan kira geliri elde edilememesi, Haziran ayı itibarıyla yeniden gelir elde edilmesi sebebiyle 2020 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla hasılat ve FAVÖK gerçekleşme oranları beklentilerin altında kalmakta olup, Novada Menemen AVM'nin açık nitelikte AVM olması sebebiyle kapalı AVM'lere göre nispeten daha olumlu bir performans gösterdiği görülmektedir.

AVM Segmenti	**31.12.2019**	**30.09.2019**	**30.09.2020**	**30.09.2020 - 30.09.2019 Değişim**	**31.12.2020 Tahmini**	**Gerçekleşme Oranı**
Toplam Kiralanabilir Alan (m^2)	18.521	18.521	18.521	**0,0%**	18.521	**100,0%**
Yıllık Doluluk Oranı	94,8%	94,8%	95,3%	**0,5%**	95%	**100,3%**
Kiralanan Alan (m^2)	17.557	17.557	17.651	**0,5%**	17.595	**100,3%**
Hasılat	11.621.681	8.596.931	6.167.829	**-28,3%**	11.133.435	**55,4%**
Satışların Maliyeti	2.863.368	2.318.035	1.237.390	**-46,6%**	1.593.102	**77,7%**
Brüt Kar	8.758.313	6.278.896	4.930.439	**-21,5%**	9.540.333	**51,7%**
Brüt Kar Marjı	**75,4%**	**73,0%**	**79,9%**		**85,7%**	
FAVÖK	8.558.350	6.321.478	4.780.802	**-24,4%**	9.363.808	**51,1%**
FAVÖK Marjı	**73,6%**	**73,5%**	**77,5%**		**84,1%**	

Şirketin 30.09.2020 dönemi itibarıyla konsolide olarak faaliyet gerçekleşmeleri aşağıda yer almaktadır.

Konsolide	30.09.2019 (*)	30.09.2020 (*)	30.09.2020 - 30.09.2019 Değişim
Hasılat	42.964.659	45.012.773	**4,8%**
Satışların Maliyeti	30.315.043	24.954.893	**-17,7%**
Brüt Kar	12.649.616	20.057.880	**58,6%**
Brüt Kar Marjı	**29,4%**	**44,6%**	
Faaliyet Giderleri (-)	2.565.675	5.119.557	**99,5%**
Faaliyet Giderleri / Hasılat	**6,0%**	**11,4%**	
Esas Faaliyet Karı	10.083.941	14.938.323	**48,1%**
Esas Faaliyet Kar Marjı	**23,5%**	**33,2%**	
Amortisman	698.602	706.704	**1,2%**
FAVÖK	10.782.543	15.645.027	**45,1%**
FAVÖK Marjı	**25,1%**	**34,8%**	
Net Kar	36.048.733	910.933	**-97,5%**
Net Kar Marjı	**285,0%**	**4,5%**	

(*) 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 2020 yılının Ocak – Eylül döneminde hasılatı %4,8 artışla 45,0 milyon TL'ye yükselirken, satışların maliyetindeki %17,7'lik azalış doğrultusunda brüt karı 2019 yılının aynı dönemine göre %58,6 artışla 20,1 milyon TL'ye yükselmiştir.

2019 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla %29,4 olan brüt kar marjı tarım segmenti kaynaklı karlılık artışına bağlı olarak 2020 yılının aynı döneminde %44,6'ya yükselmiştir.

Faaliyet giderleri 2020 yılının Ocak – Eylül döneminde 2019 yılının aynı dönemine göre %99,5 artışla 5,2 milyon TL'ye yükselirken, faaliyet giderlerinin satışlara oranı ise %6,0'dan %11,4'e yükselmiştir.

Şirketin esas faaliyet karı (esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hariç) 2019 yılının Ocak – Eylül döneminde 10,1 milyon TL iken, 2020 yılının aynı döneminde %48,1 artışla 14,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 2019 yılının ilk üç çeyreğinde %23,5 olan esas faaliyet kar marjı 2020 yılının aynı döneminde %33,2'ye yükselmiştir.

Şirketin 2019 yılının Ocak – Eylül döneminde FAVÖK'ü 10,8 milyon TL iken, 2020 yılının aynı döneminde %45,1 artışla 15,6 milyon TL'ye yükselmiştir. FAVÖK marjı ise 2019 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla %25,1'den 2020 yılının aynı döneminde %34,8'e yükselmiştir.

Ağırlıklı olarak Novada Menemen AVM'nin değer artış gelirine bağlı olarak Şirketin 2019 yılı Eylül sonunda 36,0 milyon TL olan net dönem karı, 2020 yılı Eylül sonunda artan faaliyet

karlılığına karşılık COVID-19 Pandemisi'nin Novada Menemen AVM'nin değerine olan etkisini dikkate almak üzere yaptırılan AVM değerleme raporları neticesinde 133,1 milyon TL olarak yeniden değerlenmesi neticesinde 2019 yıl sonu değeri ile arasındaki 8,9 milyon TL'lik değer düşüklüğünün yatırım faaliyetlerden gider olarak yazılması sonucunda, şirketin 2020 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla net dönem karı 0,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin AVM tarafındaki FAVÖK'ün beklentilerin altında kalmasına karşılık, tarım segmentindeki karlılık artışına bağlı olarak konsolide olarak 2020 yılı sonunda beklentilerin üzerinde faaliyet gösterilmesi öngörülmektedir.

Konsolide	**31.12.2019**	**30.09.2019**	**30.09.2020**	**30.09.2020 - 30.09.2019 Değişim**	**31.12.2020 Tahmini**	**Gerçekleşme Oranı**
Hasılat	57.690.548	42.964.659	45.012.773	**4,8%**	56.175.525	**80,1%**
Satışların Maliyeti	39.349.003	30.315.043	24.954.893	**-17,7%**	34.140.236	**73,1%**
Brüt Kar	18.341.545	12.649.616	20.057.880	**58,6%**	22.035.289	**91,0%**
Brüt Kar Marjı	**31,8%**	**29,4%**	**44,6%**		**39,2%**	
Faaliyet Giderleri (-)	3.732.970	2.565.675	5.119.557	**99,5%**		
Faaliyet Giderleri / Hasılat	**6,5%**	**6,0%**	**11,4%**			
Esas Faaliyet Karı	14.608.575	10.083.941	14.938.323	**48,1%**		
Esas Faaliyet Kar Marjı	**25,3%**	**23,5%**	**33,2%**			
Amortisman	929.088	698.602	706.704	**1,2%**		
FAVÖK	15.537.663	10.782.543	15.645.027	**45,1%**	18.273.593	**85,6%**
FAVÖK Marjı	**26,9%**	**25,1%**	**34,8%**		**32,5%**	
Net Kar	34.506.633	36.048.733	910.933	**-97,5%**		
Net Kar Marjı	**188,1%**	**285,0%**	**4,5%**			

Saygılarımızla

Denetimden Sorumlu Komite