

1- Amaç

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29.maddesine istinaden A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmış olan bu rapor, Fade Gıda Yatırım Sanayi Ticaret A.Ş. ("Fade Gıda" , "Şirket" veya "İhraççı") ile Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Info Yatırım") arasında 20.05.2020 tarihinde imzalanmış olan halka arza aracılık ve yüklenim sözleşmesi kapsamında Şirket paylarının halka arzında fiyat esas teşkil edecek değer belirlenmesi amacıyla hazırlanan ve 24.07.2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilmiş olan Fiyat Tespit Raporu'nun değerlendirmesi niteliğindedir. Bu Rapor, Fade Gıda'nın halka arzına ilişkin olarak, yatırımcıların halka arza katılması ya da katılmaması yönünde bir teklif değildir. Bu raporda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıttığı kabul edilmiş olup, finansal ve hukuki açıdan inceleme yapılmamıştır. Yatırımcılar, halka arza ilişkin sirküleri ve izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelilerdir. Yayınlanan rapor içerisinde bulunabilecek eksiklikler, hata ve noksanlıklardan dolayı A1 Capital Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER			
Halka Arz Miktarı ve Şekli (Nominal)	Ödenmiş Sermaye	:	55.000.000 TL
	Halka Arz Şekli	:	Sermaye Artırımı Yoluyla
	Halka Arz Miktarı-Sermaye Artırımı	:	11.000.000 TL
	Halka Arz Miktarı-Ortak Satışı	:	7.000.000 TL
	Halka Arz Miktarı-Toplam	:	18.000.000 TL
	Halka Arz Oranı	:	27,27%
Halka Arz Büyüklüğü	Halka Arz Fiyatı	:	2,40 TL
Talep Toplama Yönetimi	Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi		
Aracılık Yönetimi	Bakiyeyi Yüklenim		
BİST İşlem Kodu	Fade		
Talep Toplama Tarihleri	29-30 Temmuz 2020		
Kaynak: Fade Gıda Halka Arz Fiyat Tespit Raporu, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu, Sermaye Piyasası Aracı Notu			

2- Şirkete İlişkin Bilgiler

Şirket 08.08.1995 tarihinde İzmir Bergama Kınık'ta Fade Gübre Toprak Ürünleri ve Nakliye ve Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. ünvanıyla kurulmuştur. Şirket'in ünvanı 05.12.2001 tarihinde Fade Gübre Toprak Ürünleri Nakliye ve Kuyumculuk Sanayi Ticaret Ltd. Şti olarak değiştirilmiştir. Şirket ünvanı 10.04.2007 tarihinde Fade Gıda Gübre Toprak Ürünleri, Nakliye, İnşaat, Petrol Ürünleri, Depoculuk ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti olarak değiştirilmiştir. Şirketin nevi değişikliği ile birlikte anonim şirkete dönüşümü ile birlikte nihai ticaret ünvanı 08.11.2008 tarihinde Fade Gıda Yatırım Sanayi Ticaret A.Ş. olarak belirlenmiştir. Şirket'in merkezi Cumhuriyet Mah. 136/2. Sk. No: 10/A Koyundure Menemen/İzmir 'de dir.

Şirket'in 31.03.2020 tarihi itibari ile konsolide personel sayısı 86 iken 30.06.2020 dönemi itibariyle ise Moro İnşaat Mimarlık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'deki % 51'lik hisselerinin tamamının satışı ile konsolidasyondan çıkması sonucu 54'e geriledi.

Şirket'in esas faaliyet konusu, her türlü sebze ve meyve kurutma işlemleri, kurutulmuş veya konserve sebze ve meyvelerin alımı, satımı, işlenmesi, pazarlanması, komisyonculuğu, bayiliği, ihracat ve ithalatının yapılması olup,

A1 Capital Araştırma

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiksel şekil ve bilgiler hazırladığı tarih itibari ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz.

kurutulmuş domates imalatı ve ihracatının yapılması şirketin ana faaliyet konularını kapsamaktadır. Bunun ile birlikte fide faaliyetleri de bulunan şirketin aynı zamanda bünyesinde bulundurduğu Novada Menemen AVM ile birlikte AVM işletmeciliği de devam etmektedir.

Şirket aynı zamanda % 100 bağlı ortaklığı Hade Fidecilik ile ihraççının kurutulmuş domates faaliyetlerinin başlangıç noktasını oluşturan fide üretim faaliyeti yapılmaktadır.

Şirket'in 2018 yılının son çeyreğinde % 51 oranında iştirak ettiği ve bağlı ortaklık olarak konsolide edilen Moro İnşaat aralığıyla inşaat sektöründe inşaat, projelendirme, taahhüt faaliyetini yürütmekte iken var olan şirketteki payları 31.03.2020 tarihinde satılmıştır.

3- Sektör Hakkında Bilgilendirme;

Şirket kurutulmuş domates sektöründe faaliyet göstermektedir. Ayrıca, Novada Menemen AVM ile AVM işletmeciliği de yürütmektedir. Şirket aynı zamanda hem doğrudan kendisi hem de % 100 bağlı ortaklığı Hade Fidecilik ile fide üretim faaliyeti göstermektedir.

4-Şirketin Halka Arz Öncesi ve Sonrası Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Faruk Demir	A	2.750.000	55,00	2.750.000	35,23
	B	27.500.000		20.500.000	
Emine Demir	B	16.500.000	30,00	16.500.000	25,00
Hacı Ali Demir	A	2.750.000	10,00	2.750.000	8,33
	B	2.750.000		2.750.000	
Hedef Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	2.750.000	5,00	2.750.000	4,17
Halka Açık Kısım	B	0	0,00	18.000.000	27,27
TOPLAM	A+B	55.000.000	100,00	66.000.000	100,00

A1 Capital Araştırma

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiksel şekil ve bilgiler hazırladığı tarih itibari ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz.

5- Finansal Tablolar;

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL) FİNANSAL TABLO TÜRÜ	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ			
	KONSOLİDE			
DÖNEM	31.03.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
DÖNEN VARLIKLAR	48.140.535	57.292.514	44.046.297	19.625.271
Nakit ve Nakit Benzerleri	815.193	388.178	445.755	750.050
Ticari Alacaklar	8.802.212	8.649.992	11.972.584	4.732.351
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	82.138	273.100	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8.720.074	8.376.892	11.972.584	4.732.351
Diğer Alacaklar	1.685.376	1.097.361	1.302.805	722.173
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	0	380.955	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.685.376	1.097.361	921.850	722.173
Stoklar	28.866.005	40.700.596	24.300.568	5.465.543
Peşin Ödenmiş Giderler	3.631.603	826.744	1.049.639	3.824.461
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	3.631.603	826.744	1.049.639	3.824.461
Diğer Dönen Varlıklar	4.340.146	5.629.643	4.974.946	4.130.693
DURAN VARLIKLAR	177.284.146	185.962.183	149.382.050	99.640.077
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	133.120.000	141.775.000	101.330.000	96.400.000
Maddi Duran Varlıklar	44.163.525	44.116.782	42.665.822	3.189.002
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	5.330.666	181
Şerefiye	0	0	5.330.666	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0	181
Peşin Ödenmiş Giderler	621	70.401	55.562	50.894
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	621	70.401	55.562	50.894
TOPLAM VARLIKLAR	225.424.681	243.254.697	193.428.347	119.265.348
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37.584.289	47.500.103	33.774.543	23.827.000
Kısa Vadeli Borçlanmalar	25.009.603	26.780.477	9.871.946	6.529.989
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	25.009.603	26.780.477	9.871.946	6.529.989
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6.396.860	6.039.084	11.902.153	7.930.992
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6.396.860	6.039.084	11.902.153	7.930.992
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0	65.867
Ticari Borçlar	4.240.444	6.237.983	10.747.474	5.919.211
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	271.109	235.302	3.544.196	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	3.969.335	6.002.681	7.203.278	5.919.211
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	173.498	206.715	253.313	79.035
Diğer Borçlar	125.090	3.146.317	221.706	43.245
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	0	2.881.292	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	125.090	265.025	221.706	43.245
Ertelemiş Gelirler	746.380	4.554.217	297.141	3.108.484
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	0	4.150.000	0	2.132.106
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	746.380	404.217	297.141	976.378
Dönem Kan Vergi Yükümlülüğü	848.999	458.774	453.495	128.076
Kısa Vadeli Karşılıklar	43.415	76.536	27.315	22.101
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20.010	53.131	6.110	896
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23.405	23.405	21.205	21.205
Uzun Vadeli Yükümlülükler	34.306.470	37.218.303	35.590.573	30.159.164
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8.218.989	9.418.791	16.378.586	16.943.680
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	8.218.989	9.418.791	16.378.586	16.943.680
Diğer Borçlanmalar	28.249	25.542	140.489	92.677
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	28.249	25.542	140.489	92.677
Uzun Vadeli Karşılıklar	415.163	323.976	232.785	132.834
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	415.163	323.976	232.785	132.834
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	25.644.069	27.449.994	18.838.713	12.989.973
ÖZKAYNAKLAR	153.533.922	158.536.291	124.063.231	65.279.184
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	153.533.922	158.536.291	124.063.231	65.279.184
Ödenmiş Sermaye	55.000.000	55.000.000	55.000.000	10.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	68.728.646	68.726.473	68.764.322	53.705.035
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	68.728.646	68.726.473	68.764.322	53.705.035
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	68.766.815	68.766.815	68.766.815	53.715.892
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-38.169	-40.342	-2.493	-10.854
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	119.284	119.284	108.257	56.844
Diğer Yedekler	0	0	0	2.222.609
Geçmiş Yıllar Karları	34.541.029	34.396	-1.862.575	-2.582.568
Net Dönem Kar veya Zararı	-4.855.037	34.506.633	1.907.998	1.877.261
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	149.505	145.229	0
Toplam Kaynaklar	225.424.681	243.254.697	193.428.347	119.265.348
Kaynak: Fade Gıda Halka Arz Fiyat Tespit Raporu				

A1 Capital Araştırma

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiksel şekil ve bilgiler hazırladığı tarih itibarı ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz.

Gelir Tablosu:

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Hasılat	20.469.570	12.489.809	57.690.548	43.933.619	18.627.319
Satışların Maliyeti	-14.013.305	-7.905.753	-39.349.003	-29.587.227	-11.624.618
Brüt Kar (Zarar)	6.456.265	4.584.056	18.341.545	14.346.392	7.002.701
Genel Yönetim Giderleri	-1.367.952	-711.660	-2.309.122	-1.622.661	-1.527.647
Pazarlama Giderleri	-357.834	-329.765	-1.423.848	-1.281.537	-1.018.190
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.579.676	1.062.917	3.213.274	3.129.855	999.219
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1.770.691	-1.788.651	-2.277.037	-6.170.949	-1.710.624
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	4.539.464	2.816.897	15.544.812	8.401.100	3.745.459
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	191.606	39.960	40.205.552	514.078	525.498
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-8.855.800	0	-5.330.666	0	0
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	27.468	100.913	77.344	-52.490	0
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	-4.097.262	2.957.770	50.497.042	8.862.688	4.270.957
Finansman Geliri	43.072	10.628	845.725	3.083.217	1.699.498
Finansman Gideri	-1.960.830	-1.709.858	-6.519.493	-9.396.224	-3.622.926
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-6.015.020	1.258.540	44.823.274	2.549.681	2.347.529
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri)	1.159.983	-194.969	-10.312.364	-562.201	-470.268
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-707.082	-240.710	-1.691.621	-531.961	-153.353
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	1.867.065	45.741	-8.620.743	-30.240	-316.915
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)	-4.855.037	1.063.571	34.510.910	1.987.480	1.877.261
Dönem Karı (Zararı)	-4.855.037	1.063.571	34.510.910	1.987.480	1.877.261
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0	287.344	4.277	79.482	0
Ana Ortaklık Payları	-4.855.037	776.227	34.506.633	1.907.998	1.877.261

Kaynak: Fade Gıda Halka Arz Fiyat Tespit Raporu

6-Değerleme Yöntemleri

İnfo Yatırım, Fade Gıda paylarının değerinin tespit edilmesi amacıyla; değerlendirme yöntemleri olarak “ Defter Değeri”, “Gelir yaklaşımından İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi”, “Pazar (Piyasa) yaklaşımlarından Piyasa Çarpanları Analizi” yöntemlerini kullanmıştır.

a) Defter Değeri Yöntemi;

31.03.2020 dönemi itibarıyla ana ortaklığa ait özkaynakları 153.533.922 TL olup, 55.000.000 TL’lik sermayesi dikkate alındığında pay başına defter değeri 2,79 TL’ye karşılık geldiği açıklanmıştır.

b) Piyasa Çarpanları Analizi Yöntemi;

Fade Gıda’nın tarım alanında gerek kurutulmuş domates gerekse de fide üretim faaliyetlerinde sürdürmesi, bununla birlikte bünyesinde bulundurduğu Novada Menemen AVM ile AVM işletmeciliği faaliyetinde bulunması sebebiyle Piyasa Çarpanları Analizi yöntemine göre Fade Gıda’nın Borsa İstanbul’da işlem gören birebir benzer nitelikte şirket olmadığı göz önünde bulundurulmuştur. 31.03.2020 tarihinde Moro İnşaat’taki payların satılmış olması sebebiyle inşaat segmentine ilişkin verilerle değerlendirme çalışması yapılmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle faaliyet gösterilen alanlar da göz önünde bulundurulmuş piyasa çarpanları olarak tarım segmenti için BİST-Gıda İçecek Endeksi’nin, AVM için ise Borsa’da benzer nitelikte şirket olan EDİP’in çarpanları ile birlikte bünyesinde AVM bulunan gayrimenkul yatırım

A1 Capital Araştırma

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiksel şekil ve bilgiler hazırladığı tarih itibarı ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz.

ortaklığı (GYO) şirketlerinin endeksleştirilmiş Fiyat / Kazanç (F/K), Piyasa Değeri / Defter Değeri (PD/DD), Firma Değeri / Faiz Vergi Amortisman Öncesi Kar (FD/FAVÖK) ve Firma Değeri / Satışlar (FD/S) çarpanları değerlendirilmiştir.

BİST- Gıda İçecek Endeksi çarpanlarına göre Fade Gıda'nın tarım segmentinin değeri 82.076.400 TL olarak hesaplandığı açıklanmıştır.

EDIP (Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.) ve bünyesinde AVM bulunan GYO'ların endeksleştirilmiş çarpanlarına göre Fade Gıda'nın AVM alanındaki faaliyetlerinin ortalama değeri 69.643.983 TL olarak açıklanmıştır.

Faaliyet alanlarına göre tek seferlik gelir giderlerin elimine edildiği şirket verilerinden hareketle tarım segmentinin BİST-Gıda İçecek Endeksi'ne, AVM segmentinin ise EDIP ve bünyesinde AVM bulunduran GYO'ların endeksleştirilmiş çarpanlarına göre elde edilmiş değerlerinin ortalamasına göre hesaplanan değerlerin toplamı sonucunda Fade Gıda'nın değeri 151.720.383 TL olarak hesaplanırken ve pay başına değeri ise 2,76 TL'ye karşılık geldiği belirtildi.

c) İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Yöntemi;

Gelir yaklaşımını baz alan değerlendirme yöntemleri, firmanın gelecek yıllarda elde edeceği gelirleri dikkate almaktadır. Gelir yaklaşımı yöntemlerinden biri olan İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi, şirketin faaliyetleri sonucu oluşan ve gelecek yıllarda elde edilmesi beklenen nakit akımlarını iskonto faktörü ile bugüne indirgeyerek şirketin değerinin tespit edilmesinde uygulanan değerlendirme yöntemidir. Fade Gıda'nın İNA yöntemine göre değeri tespit edilirken, faaliyet alanlarına göre iki ayrı İNA çalışması yapılarak toplam şirket değerine ulaşıldığı açıklanmıştır.

Kullanılan İNA Yönteminin detayları;

Gıda Segmentinde 5 yıllık, AVM Segmentinde 10 yıllık projeksiyon dönemi kullanılmıştır. Risksiz faiz oranı olarak 10 yıllık devlet tahvilinin 17.07.2020 tarihli %12,56'lık faiz oranı kullanılmıştır. Kurumlar vergisi oranı mevcut mevzuat dahilinde 2020 yılı için %22, sonraki yıllar için %20 alınmıştır. Sermaye piyasası risk primi Gıda Segmentinde % 4, AVM Segmentinde % 3,77 olarak değerlendirilmiştir. Terminal büyüme % 6,25 olarak kabul edilmiştir. Beta değeri "1" olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. 2020 yılında AVM'nin kapalı olduğu ve kiracılardan kira alınmayan dönem için 2020 yılında %18 oranında kira indirimi uygulandığı varsayılmıştır. Kira sözleşmelerine göre kiracılardan ortak alan katılım payı giderinin % 67 'sinin toplanabildiği öngörülmüştür. Borçlanma maliyeti Gıda Segmentinde % 1,5, AVM Segmentinde % 10 olarak kabul edilmiştir.

Fade Gıda'nın tarım segmenti özsermaye değeri 56.139.988 TL, AVM segmenti özsermaye değeri 139.406.205 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre Şirket' in İNA yöntemlerine göre hesaplanan değerleri sonucunda toplam değer 195.546.193 TL olup, pay başına değer 3,56 TL'ye denk gelmektedir.

7-Değerleme Hakkında Görüşlerimiz

- Yayınlanan fiyat tespit raporunda şirket hakkında verilen bilgi, açıklama ve mali tablolar yeterlidir.
- Piyasa Çarpanları Analizi yönteminde tek seferlik gelir ve giderlerin elimine edilmesi yaklaşımının makul olduğu görüşündeyiz.
- Piyasa Çarpanları Analizi yönteminde yurtdışı benzer şirketlere de yer verilebileceğini düşünmekteyiz.
- Farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması, değerlendirme yöntemlerine verilen ağırlıklandırma oranlarının değiştirilmesi ve ilerleyen döneme dair varsayımlarda farklılıklara gidilmesi durumunda farklı değerlere ulaşılmasının mümkün olduğunu belirtmenin faydalı olacağı kanaatindeyiz.

A1 Capital Araştırma

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiksel şekil ve bilgiler hazırladığı tarih itibarı ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz.

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	ÖZSERMAYE DEĞERİ	AĞIRLIKLANDIRMA	AĞIRLIKLANDIRILMIŞ ÖZSERMAYE DEĞERİ
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 (TL)			3,04
Halka Arz İskontosu			20,90%
Halka Arz Fiyatı (TL)			2,40
Kaynak: Fade Halka Arz Fiyat Tespit Raporu			

Bu doğrultuda Fade Gıda için halka arz öncesi 166.933.484 TL değer tespit edilirken, pay başına değer 3,04 TL'ye karşılık geldiği hesaplanıyor. % 20,9 oranında halka arz iskontosu uygulanarak Fade Gıda'nın halka arz fiyatı 2,40 TL olarak tespit edilmiştir. Halka arz fiyatına göre şirketin halka arz öncesi ve sonrası çarpanları, aşağıda şekilde oluşacağı belirtilmiştir.

Halka Arz Öncesi F/K	4,57
Halka Arz Sonrası F/K	5,49
Halka Arz Önceisi PD/DD	0,86
Halka Arz Sonrası PD/DD	0,89
Halka Arz öncesi FD/S	2,60
Halka Arz sonrası FD/S	2,63
Halka Arz Öncesi FD/FAVÖK	10,22
Halka Arz Sonrası FD/FAVÖK	10,34

Uygulanan değerlendirme yöntemleri sonucunda, iskonto oranının ve iskonto sonrası hesaplanan Şirket değerinin yukarıda belirttiğimiz çekinceler dışında makul olduğu kanaatindeyiz.

Kaynak: Fade Gıda Sermaye Piyasası Aracı Notu, Fade Gıda Fiyat Tespit Raporu, Fade Gıda Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

A1 Capital Araştırma

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiksel şekil ve bilgiler hazırladığı tarih itibarı ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz.

