

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği' nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("EYG GYO" ve/veya "Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri					
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	66.000.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	24.750.000	
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	82.500.000	Halka Açılacak Oran (%)	30,00%	
	Sermaye Artırımı (TL)	16.500.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	14,23	
	Mevcut Pay Satışı (TL)	8.250.000	Satış Yöntemi	Borsada Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama	

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

Şirket, EYG Konut'un tam bölünme yoluyla infisah etmesi ile kurulmuştur. Takip eden dönemde Şirket, GYO'ya dönüşmek üzere yapılacak Esas Sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuru yapmıştır. SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 42/1185 sayılı toplantısında Şirket'in GYO'ya dönüşüm amacıyla Esas Sözleşme'de yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Anılan Esas Sözleşme değişiklikleri Şirket'in 05.09.2022 tarihinde gerçekleşen genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve bu husus 08.09.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin ilan 13.09.2022 tarihli ve 10659 sayılı TTSG'de yayınlanmış ve Şirket'in unvanı "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değişmiştir.

EYG GYO tüm gayrimenkul portföyünü "yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve "stoklar" altında takip etmektedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalandan oluşmakta olup, kira getirili gayrimenkullerin toplam portföy içindeki payı %9 oranındadır. Şirket'in gelirleri ise yoğunlukla satış gelirlerinden elde edilmektedir. Söz konusu gelirlerin %98'i gayrimenkul satış gelirlerinden, %2'si gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Ortaklık Yapısı

Pay Sahibi	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Ömer Faruk Çelik	A	1.000.000	1,52%	1.000.000	1,21%
	B	62.425.260	94,58%	54.175.260	65,67%
Nuran Çelik	B	1.888.987	2,86%	1.888.987	2,29%
Ezgi Çelik	B	590.068	0,89%	590.068	0,72%
Yunus Emre Çelik	B	95.685	0,14%	95.685	0,12%
Halka Açık	B	-	-	24.750.000	30,00%
Toplam		66.000.000	100%	82.500.000	100%

2. Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğun da yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket halka arzdan maliyetler arındırılmamış haliyle 234.795.000 TL nakit kaynak elde etmeyi planlamaktadır.

Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. Sermaye artırımı yolu ile elde edilen fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır.

Şirket sermaye arttırımı suretiyle halka arz edeceği paylardan gelir elde edecektir. Sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek halka arz gelirinin %70'i devam eden Narlı Bahçe Projesinin kalan maliyetlerinin finansmanında ve arsa sahibine yapılacak ödemelerde, %30'u Şirket'in bankalardan kullanmış olduğu kredi sözleşmeleri tahtındaki mevcut borçlarının geri ödenmesinde kullanılacaktır. Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

3. Gelir Tablosu

Gelir Tablosu (TL)	15.09.2021-31.12.2021	01.01.2022 - 30.09.2022
Hasılat	12.364.403	60.964.497
Satışların Maliyeti (-)	(9.135.694)	(36.964.392)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	3.228.709	24.000.105
Esas Faaliyet Karı	(3.022.598)	11.096.003
- Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16.048.800	122.877.975
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	13.026.202	133.973.978
- Finansman Gelirleri	1.603.295	10.286.329
- Finansman Giderleri	(5.943.266)	(9.239.736)
Vergi Öncesi Karı	8.686.231	135.020.571
Vergi Gideri	282.527	(18.465.808)
Dönem Karı	8.968.758	116.554.763

Bilanço

Bilanço (TL)	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Dönen Varlıklar	476.659.670	554.134.116	1.030.228.367
- Stoklar	431.355.114	462.400.241	669.379.918
Duran Varlıklar	147.047.571	214.420.720	335.446.093
- Uzun Vadeli Stoklar	-	-	82.640.000
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	102.396.044	157.457.044	209.916.906
Toplam Varlıklar	623.707.241	768.554.836	1.365.674.460
Kısa Vadeli Yükümlülükler	359.388.620	609.416.309	1.040.211.353
Uzun Vadeli Yükümlülükler	188.716.208	70.916.008	111.368.476
Özkaynaklar	75.602.413	88.222.519	214.094.631
Toplam Kaynaklar	623.707.241	768.554.836	1.365.674.460

4. Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesinde aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

1. Pazar Yaklaşımı: Piyasa Çarpanları Analizi
2. Maliyet Yaklaşımı: Net Aktif Değer Analizi

Piyasa Çarpanları Analizi

Çarpan Analizi	PD/NAD
Benzer Şirketler Ortalama	1,76
Benzer Şirketler Medyan	1,59

Yurtiçi benzer şirketlere ait PD/NAD çarpanları incelenmiş ve medyan olarak hesaplanan 1,59 çarpan üzerine UDS 30.12 (d) bendinde belirtilen "borsadaki emsaller ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri için gerekli düzeltmelerin yapılması" prensibi çerçevesinde, %35 oranında bir iskonto uygulanarak değerlemeye dahil edilmesi uygun görülmüştür. Bu şekilde hesaplanan 1,03x PD/NAD çarpan ile 30.09.2022 tarihi itibarıyla EYG GYO için hesaplanan NAD kullanılarak Şirket için **1.060.798.948 TL** Piyasa Değerine ulaşılmıştır.

Net Aktif Değer Analizi

Net Aktif Değer (TL)	Piyasa Değeri
Stoklar	
Çekmeköy Narlıbahçe Evleri	935.099.363
Kağıthane DAP Yapı Ofis & Dükkan	80.400.000
Başakşehir Adım İstanbul	57.115.000
Stoklar Toplam	1.072.614.363
Uzun Vadeli Stoklar	
Beykoz Gümüşsuyu - 1831/23 parsel	491.725.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Beykoz Gümüşsuyu Arsalar	50.310.000
Çekmeköy Central Work	107.676.372
Kağıthane DAP Yapı Ticari Üniteler	37.470.534
Adım İstanbul Dükkan	14.460.000
Toplam Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	209.916.906
Toplam Gayrimenkul Portföyü	1.774.256.269
Nakit ve Benzerleri (+)	6.627.273
Finansal Yatırımlar (+)	51.773.524
Diğer Dönen Varlıklar (+)	302.447.652
Diğer Duran Varlıklar (+)	42.889.187
Finansal Borçluluk (-)	270.333.250
Ticari Borçlar (-)	216.556.659
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (-)	24.118.980
Diğer Yükümlülükler (-)	640.570.940
EYG GYO A.Ş. Net Aktif Değeri (TL)	1.026.414.076

Değerleme Sonucu

Nihai değerlendirme kapsamında Şirket için hesaplanan maliyet yaklaşım ve pazar yaklaşımı sonucu bulunan değerlerin %50 - %50 ağırlıklandırılması ile Şirket'in nihai piyasa değeri **1.043.606.512 TL** olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değere %10 oranında halka arz iskontosu uygulanarak Şirket'in Halka Arz Piyasa Değeri **939.245.861 TL** ve pay başı değer ise 14,2310 TL olarak belirlenmektedir. Söz konusu pay fiyatı en yakın fiyat adımına yuvarlanarak, halka arz pay fiyatı **14,23 TL** olarak belirlenmiştir.

EYG GYO Nihai Piyasa Değeri	Net Aktif Değer	PD/NAD
Hesaplanan Piyasa Değeri	1.026.414.076	1.060.798.948
Ağırlık	50%	50%
Halka Arz Öncesi Piyasa Değeri	1.043.606.512	
Halka Arz İskontosu	10%	
Halka Arz Piyasa Değeri	939.245.861	
Halka Arz Öncesi Toplam Pay Sayısı	66.000.000	
Pay Başına Fiyat	14,2310	
Halka Arz Pay Fiyatı	14,23	

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda EYG GYO hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- EYG GYO için yapılan değerlendirme çalışmasında "Çarpan Analizi" ve "Net Aktif Değer Analizi" kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Değerleme yöntemlerinin her birine %50 - %50 eşit ağırlık verilmesinin doğru bir yaklaşım olduğunu düşünüyoruz.
- Piyasa Çarpanları Analizi'nde yurtiçi benzer şirketler değerlemeye dahil edilmiş olup, medyan değer alınmasını doğru bir yaklaşım olarak değerlendiriyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %10 iskonto oranı uygulanarak 14,23 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. 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. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.