

21 Aralık 2022 Çarşamba

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/06/2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Seri: VII 128.1 numaralı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 2 fıkrası kapsamında Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. halka arzına ilişkin olarak, yatırımcıların halka arza katılması ya da katılmaması yönünde bir öneri ya da teklif değildir. Bu rapor yalnızca aracı kurumun fiyat tespit raporu hakkındaki görüşü olup yatırımcılar, halka arza ilişkin sirküleri ve izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

Genel Bilgiler

EYG GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarının ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde faaliyet gösteren bir yatırım şirkettir.

Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

EYG GYO tüm gayrimenkul portföyü "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve "stoklar" altında takip etmektedir.

Şirket'in gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan 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	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Ömer Faruk Çelik	A	1.000.000	1,52	A	1.000.000	1,21
Ömer Faruk Çelik	B	62.425.260	94,58	B	54.175.260	65,67
Nuran Çelik	B	1.888.987	2,86	B	1.888.987	2,29
Ezgi Çelik	B	590.068	0,89	B	590.068	0,72
Yunus Emre Çelik	B	95.685	0,14	B	95.685	0,12
Halka Açık	B	-	-	B	24.750.000	30
Toplam		66.000.000	100		82.500.000	100

Kaynak: İzahname

Şirket'in Faaliyetleri - Portföy Hakkında Bilgiler

a) Narlı Bahçe Evleri Projesi

Narlı Bahçe Evleri Projesi, İstanbul Ümraniye'de 18.932 m² arsa alanı üzerinde 5 blok olarak hayata geçirilmektedir. Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin satışları ve inşaatı devam etmekte olup, son durum itibarıyla 342 adet konutun 271 adedi ve 6 adet ticari ünitenin 4 adedinin ön satışı yapılmış durumdadır.

b) Beykoz Arsaları

Beykoz Arsaları İstanbul Beykoz'da Gümüşsuyu Mahallesi'nde yer almakta olup dört parselden oluşmaktadır. Söz konusu parselde Boğaz manzaralı, 8 Bloklulu, büyük teraslı, bahçeli, (300-525 m²) 24 bağımsız bölümden oluşan bir konut projesi geliştirilmesi planlanmakta olup, henüz proje onaylanmamıştır.

c) Adım İstanbul Projesi Bağımsız Bölümler

Adım İstanbul Projesi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer almaktadır. 6 bloktan oluşan projenin inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır. Şirket portföyünde son durum itibarıyla ticari gayrimenkul (dükkân) niteliğinde 6 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

d) DAP Vadisi Projesi Bağımsız Bölümler

DAP Vadisi Projesi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer almaktadır. 6 bloktan oluşan ve ticari gayrimenkul ağırlıklı olan proje kapsamında son durum itibarıyla 28 adet bağımsız bölüm doğrudan Şirket Portföyü'nde 16 adet bağımsız bölüm ise EYG Ofis'in portföyünde yer almaktadır.

e) Central Work İş Merkezi

EYG Ofis portföyünde yer alan Central Work İş Merkezi ise İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 4.738 m² arsa üzerinde 8.605 m² kullanım alanına sahip olan bina kısmen mağaza, kısmen ofis ve kısmen de depo olarak kullanılmaktadır.

Değerleme Yöntemleri

GYO'lar gayrimenkullere veya gayrimenkul haklarına yatırım yaparak getiri sağlama amaçlı yatırım şirketleridir. Şirket'in değerlendirme çalışmasında **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde Toplama Yöntemi (Net Aktif Değer) ve **Pazar Yaklaşımları** çerçevesinde ise Piyasa Değeri/ Net Aktif Değeri çarpanları kullanılmıştır.

EYG GYO'nun nakit akımları mevcut projelerinden oluşmakla birlikte henüz kesinlik kazanmamış yatırımlarından oluşmaktadır. Bu doğrultuda, EYG GYO'nun geleceğe dönük faaliyetlerine ve bu faaliyetlerinden elde edeceği nakit akımlarına ilişkin tutarlı projeksiyonların yapılmasının mümkün olmaması nedeniyle geleceğe yönelik tahminlere yer verilmemiş, indirgenmiş nakit akımları analizi yapılmamıştır.

Net Aktif Değerlemesi Analizi

GYO'ların değerlemesinde kullanılan Net Aktif Değer (NAD), şirketlerin sahip oldukları gayrimenkullerin değerlerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklenip, yükümlülüklerinin düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

EYG GYO Portföyünde Yer Alan Gayrimenkuller					
Niteliği	Proje Adı	Lokasyon	Ada No	Parsel No	Portföy Değeri (TL)
					Arsalar
	Beykoz Gümüşsuyu - II				
	Etap		1882/51	51	27.835.000
	Beykoz Gümüşsuyu - II				
Arsa	Etap	Beykoz	1892/29	29	18.240.000
	Beykoz Gümüşsuyu - II				
	Etap		1893/19	19	4.235.000
	Beykoz Gümüşsuyu				
	1831/23 parsel		1831/23	23	491.725.000
Toplam Arsalar					542.035.000
Devam Eden Projeler					
(I) Karma Proje	Narlıbahçe Evleri	Çekmeköy	7450	-	935.099.363
Toplam Devam Eden Projeler					935.099.363

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Binalar					
Niteliği	Proje Adı	Lokasyon	Parsel No	Bağımsız Bölüm No	Portföy Değeri (TL)
Dükkan	Adım İstanbul	Başakşehir	1	181	6.835.000
Dükkan	Adım İstanbul	Başakşehir	1	183	6.835.000
Dükkan	Adım İstanbul	Başakşehir	1	162	26.405.000
Dükkan	Adım İstanbul	Başakşehir	1	190	7.650.000
Dükkan	Adım İstanbul	Başakşehir	1	204	9.390.000
Dükkan	Adım İstanbul	Başakşehir	1	62	14.460.000
Dükkan	DAP Yapı	Kağıthane	2.006	18	4.500.000
Ofis	DAP Yapı	Kağıthane	2.006	68	1.600.000
Ofis	DAP Yapı	Kağıthane	12.715	47	2.400.000
Ofis	DAP Yapı	Kağıthane	12.715	55	2.900.000
Dükkan	DAP Bumerang	Kağıthane	12.734	1	7.200.000
Ofis	DAP Bumerang	Kağıthane	12.734	44	2.550.000
Ofis	DAP Bumerang	Kağıthane	12.734	81	2.950.000
Ofis	DAP Bumerang	Kağıthane	12.734	86	2.250.000
Ofis	DAP Yapı A	Kağıthane	12.744	44	2.350.000
Ofis	DAP Yapı A	Kağıthane	12.744	45	2.100.000
Ofis	DAP Yapı A	Kağıthane	12.744	46	2.050.000
Ofis	DAP Yapı A	Kağıthane	12.744	58	2.050.000
Ofis	DAP Yapı A	Kağıthane	12.744	59	2.300.000
Ofis	DAP Yapı A	Kağıthane	12.744	60	1.600.000
Dükkan	DAP Yapı S	Kağıthane	12.752	6	1.900.000
Ofis	DAP Yapı S	Kağıthane	12.752	127	2.700.000
Ofis	DAP Yapı S	Kağıthane	12.752	185	2.050.000
Ofis	DAP Yapı Y	Kağıthane	12.757	47	2.150.000
Ofis	DAP Yapı Y	Kağıthane	12.757	48	1.850.000
Ofis	DAP Yapı Y	Kağıthane	12.757	58	2.210.267
Ofis	DAP Yapı Y	Kağıthane	12.757	59	2.410.267
Ofis	DAP Yapı Y	Kağıthane	12.757	63	2.300.000
Ofis	DAP Yapı Y	Kağıthane	12.757	115	2.050.000
Ofis	DAP Bumerang	Kağıthane	12.734	45	3.350.000
Ofis	DAP S	Kağıthane	12.752	82	2.750.000
Ofis	DAP S	Kağıthane	12.752	83	3.000.000
Ofis	DAP S	Kağıthane	12.752	108	2.800.000
Ofis	DAP S	Kağıthane	12.752	109	2.900.000
TOPLAM Binalar					144.795.534
Toplam EYG GYO Portföyü (A)					1.621.929.897

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

EYG Ofis Portföyünde Yer Alan Gayrimenkuller

Niteliği	Proje Adı	Lokasyon	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Portföy Değeri
OFİS	DAP Yapı A ¹⁰		12.744	40	2.450.000
OFİS	DAP Yapı A ¹⁰		12.744	41	2.450.000
OFİS	DAP Yapı A ¹⁰		12.744	47	2.300.000
OFİS	DAP Yapı A ¹⁰		12.744	53	2.450.000
OFİS	DAP Yapı A ¹⁰		12.744	61	1.500.000
DÜKKAN	DAP S ¹¹		12.752	12	5.350.000
DÜKKAN	DAP S ¹¹		12.752	13	4.950.000
DÜKKAN	DAP S ¹¹	Kağıthane	12.752	14	4.800.000
DÜKKAN	DAP S ¹¹		12.752	16	2.300.000
DÜKKAN	DAP Yapı Y ¹²		12.757	31	2.850.000
DÜKKAN	DAP Yapı Y ¹²		12.757	32	2.500.000
DÜKKAN	DAP Yapı Y ¹²		12.757	35	2.300.000
DÜKKAN	DAP Yapı Y ¹²		12.757	44	2.200.000
DÜKKAN	DAP Yapı Y ¹²		12.757	45	2.050.000
DÜKKAN	DAP Yapı Y ¹²		12.757	46	2.150.000
OFİS	DAP Yapı Y ¹²		12.757	60	2.050.000
Ofis-Dükkan	Central Work	Ümraniye	6.375	2	107.676.372
Toplam EYG Ofis Portföyü (B)					152.326.372
Toplam Gayrimenkul Portföyü (A+B)					1.774.256.269

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

EYG GYO A.Ş. NAD Hesaplaması (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 Arsa 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

EYG GYO'nun Net Aktif Değeri'ni 30.09.2022 tarihli bilançosuna göre **1.026.414.076 TL** olarak hesaplanmıştır.

Çarpan Analizi

Şirket için en anlamlı karşılaştırılabilir çarpan değerinin, Borsada işlem gören şirket ile benzer faaliyet alanına sahip Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Piyasa Değeri ile benzer şirketlerin güncel portföy değerini ve borçluluklarını da içeren Net Aktif Değerlerinin karşılaştırılması ile hesaplanan **PD/NAD** çarpanının değerlendirilmesine dahil edilmesi uygun görülmüştür. Söz konusu çalışma sırasında incelenen GYO'ların değerlendirme tarihi itibarıyla Piyasa Değerlerinin güncel değerleri içermesine rağmen, NAD değerlemesinde kullanılan GYO portföyündeki gayrimenkul değerlerinin çoğunlukla 2021 yıl sonu değerlerini içermesi nedeniyle bir düzeltme iskontosu kullanılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Benzer şirketlerin belirlenmesi için Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan 38 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı incelenmiş ve şirket ile benzer konut ve ticari ünitelere sahip olan ve aynı zamanda portföyünde aktif olarak konut ve/veya konut odaklı projesi ve/veya arsası bulunan 27 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı seçilmiştir. Portföyünde sadece turistik tesis, otel, ofis, iş yeri ve AVM bulunan; Akmerkez G.Y.O, Avrasya G.Y.O, Doğu G.Y.O, Kızılbük G.Y.O, Martı G.Y.O, Panora G.Y.O, Pera G.Y.O, TSKB G.Y.O, Yeni Gimat G.Y.O benzer şirketler listesine alınmamıştır. Altyapı yatırımlarına odaklı Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O ve özkaynakları eksi olan Yeşil G.Y.O da benzer şirketler listesine alınmamıştır.

Seçilen şirketlerin 30.09.2022 tarihli faaliyet raporları incelenerek gayrimenkul portföyleri tek tek incelenmiş ve faaliyet raporlarında Net Aktif Değeri verilenler belirtilen Net Aktif Değerleri ile belirtilmeyenler ise değerlendirme raporlarında yer alan güncel piyasa değerleri baz alınarak, bu şirketler için Net Aktif Değer hesaplaması yapılmıştır.

Ancak seçilen 27 adet emsal şirketlerin sadece 11 tanesinin portföylerinde yer alan en az bir adet gayrimenkulün (5 şirket portföylerinin tamamı için güncel değerlendirme raporu yaptırmıştır) 2022 yılında yapılmış güncel değerlendirme raporu bulunmaktadır. Kalan 16 GYO'nun portföy değerleri 2021 yıl sonunda yapılmış değerlendirme raporlarından alınmaktadır. Bu durum, güncel değerlendirme raporu olmayan şirketlerin Net Aktif Değerlerinin artan konut fiyatları nedeniyle daha düşük kalmasına yol açmaktadır. Her ne kadar tüm portföylerini yakın tarihte değerleyen GYO olsa da bu GYO'ların sayısının sınırlı olması nedeniyle, yeterli düzeyde örneklem sayısına ulaşmak için tüm portföylerini güncel olarak değerlendirmeyen ancak şirket ile benzer gayrimenkul yapısına sahip 27 adet GYO'nun örneklem listesine alınması uygun görülmüştür.

Şirket İsmi	Piyasa Değeri (mn TL)	Portföy Değeri (mn TL)	NAD (mn TL)	PD/NAD
ZIRAAT G.Y.O	24.219	8.848	8.641	2,80
EMLAK G.Y.O	28.728	37.534	37.534	0,77
TORUNLAR G.Y.O	17.530	22.439	19.525	0,90
SINPAS G.Y.O	4.875	13.972	8.355	0,58
OZAK G.Y.O	14.560	12.226	16.635	0,88
PASIFIK G.Y.O	9.460	11.843	9.217	1,03
SERVET G.Y.O	7.628	5.185	3.471	2,20
IS G.Y.O	8.801	7.487	6.398	1,38
HALK G.Y.O	9.106	9.152	7.012	1,30
VAKIF G.Y.O	5.370	3.492	3.451	1,56
ALARKO G.Y.O	5.055	2.266	3.182	1,59
AKIS G.Y.O	6.432	10.212	7.235	0,89
KILER G.Y.O	5.050	5.179	5.502	0,92
NUROL G.Y.O	2.723	1.040	663	4,11
PEKER G.Y.O	2.277	508	1.193	1,91
DENİZ G.Y.O	1.872	777	980	1,91
OZDERICI G.Y.O	1.205	916	1.070	1,13
KORAY G.Y.O	1.105	1.099	602	1,84
MİSTRAL G.Y.O	926	700	774	1,20
KORFEZ G.Y.O	656	212	261	2,52
TREND G.Y.O	414	184	192	2,15
IDEALIST G.Y.O	253	73	70	3,62
ATAKULE G.Y.O	1.406	565	623	2,26
AKFEN G.Y.O	6.877	8.809	6.213	1,11
REYSAS G.Y.O	6.260	5.105	3.920	1,60
SEKER G.Y.O	2.343	1.155	962	2,44
ATA G.Y.O	261	106	88	2,96
Tüm Şirketler Ortalama				1,76
Tüm Şirketler Medyan				1,59

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Tabloda verilen PD/NAD çarpanları incelenmiş ve medyan olarak hesaplanan 1,59 çarpanı üzerine yukarıda belirtilen farklılıkların (PD/NAD çarpanında, PD'nin güncel değerleri içermesine rağmen, NAD değerlendirmesinde kullanılan GYO portföyündeki gayrimenkul değerlerinin çoğunlukla 2021 yıl sonu değerlerini içermesi dolayısıyla oluşan farklılık) giderilmesi amacıyla %35 oranında bir iskonto uygulanarak değerlemeye dahil edilmesi uygun görülmüştür. Bu şekilde hesaplanan 1,03x PD/NAD çarpanı ile 30.09.2022 tarihi itibarıyla EYG GYO için hesaplanan NAD kullanılarak şirket için **1.060.798.948 TL** Piyasa Değerine ulaşılmıştır.

Sonuç

Net Aktif Değer ve PD/NAD değerlendirme yöntemleri kullanılarak şirket için iki farklı değere ulaşılmıştır. Nihai değerlendirme kapsamında şirket için hesaplanan maliyet yaklaşımı ve pazar yaklaşımı sonucu bulunan değerlerin eşit ağırlıklandırılması ile şirketin halka arz öncesi nihai piyasa değeri **1.043.606.512 TL** olarak tespit edilmiştir.

Şirketin konut ağırlıklı bir portföye sahip olması, İstanbul özelinde konut açığının söz konusu olması ve bu durumun konut fiyatları üzerinde artış baskısı yarattığı dikkate alınarak şirketin bu durumundan olumlu bir şekilde faydalanabileceği düşünülmekte ve ayrıca Beykoz Gümüşsuyu 1831/23 parselde geliştirilmesi planlanan projenin şirket için önemli bir değere sahip olacağı, dolayısıyla avantaj yaratacağı dikkate alınmış ve söz konusu değere %10 oranında halka arz iskontosu uygulanarak şirketin Halka Arz Piyasa Değeri **939.245.861 TL** ve pay başına fiyat ise 14,2310 TL olarak hesaplanmaktadır. Söz konusu pay fiyatı en yakın fiyat adımına yuvarlanarak 14,23 TL olarak belirlenmiştir.

EYG GYO NİHAİ PİYASA DEĞERİ	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	
Halka Arz Pay Değeri	14,2310	
Halka Arz Pay Fiyatı	14,23	

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Görüşümüz

- Fiyat Tespit Raporu'nda şirketin faaliyetleri, sektörü ve değerlendirme yöntemlerine ilişkin yer verilen bilgilerin anlaşılır ve yeterli olduğunu düşünüyoruz.
- İndirgenmiş Nakit Akımları analizine neden yer verilmediğine yönelik açıklamayı makul buluyoruz. Net aktif değerlemesi yönteminin kullanılmasının uygun olduğunu değerlendiriyoruz.
- Çarpan analizinde; PD/NAD çarpanı kullanılmasını ve benzer faaliyetlere sahip seçilmiş GYO'ların medyan değerinin dikkate alınmasını mantıklı olduğunu değerlendiriyoruz. Ayrıca hesaplanan medyan değere, gayrimenkul değerlemelerinde oluşabilecek farklılıklar göz önünde bulundurularak, %35 iskonto uygulanmasını da olumlu karşılıyoruz.
- Değerleme çalışması sonucunda %10,0 halka arz iskontosu yapılarak ulaşılan 14,23 TL'lik hisse başı halka arz fiyatının, makul olduğu görüşündeyiz.

Finansal Bilgiler

Bilanço

VARLIKLAR (TL)	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Dönen Varlıklar	476.659.670	554.134.116	1.030.228.367
Nakit Ve Benzerleri	1.107.500	22.985.590	6.627.273
Finansal Yatırımlar	-	-	51.773.524
Ticari Alacaklar	34.890.854	30.495.535	63.554.024
Diğer Alacaklar	7.213.739	784.670	1.447
Stoklar	431.355.114	462.400.241	669.379.918
Peşin Ödenmiş Giderler	2.027.432	33.206.234	195.716.484
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	1.447	8.461
Diğer Dönen Varlıklar	65.031	4.260.399	43.167.236
Duran Varlıklar	147.047.571	214.420.720	335.446.093
Ticari Alacaklar	34.757.799	46.340.467	26.618.273
Diğer Alacaklar	43.549	5.707	373.760
Uzun Vadeli Stoklar	-	-	82.640.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	102.396.044	157.457.044	209.916.906
Maddi Duran Varlıklar	2.798.571	2.759.708	15.204.261
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	29.440	27.942
Ertelenmiş Vergi Varlığı	7.051.608	7.828.354	664.951
TOPLAM VARLIKLAR	623.707.241	768.554.836	1.365.674.460
KAYNAKLAR (TL)	15.09.2021	31.12.2021	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler	359.388.620	609.416.309	1.040.211.353
Kısa Vadeli Borçlanmalar	70.338.171	77.107.467	184.424.584
Ticari Borçlar	57.834.452	163.879.678	216.556.659
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	279.146	550.376	1.055.273
Diğer Borçlar	18.218.357	18.883.914	6.287.294
Ertelenmiş Gelirler	212.257.572	348.372.106	631.281.729
Kısa Vadeli Karşılıklar	460.922	622.768	605.814
Uzun Vadeli Yükümlülükler	188.716.208	70.916.008	111.368.476
Uzun Vadeli Borçlanmalar	77.222.587	59.393.100	85.908.666
Ticari Borçlar	104.750.000	-	-
Diğer Borçlar	117.430	102.751	29.358
Uzun Vadeli Karşılıklar	645.563	994.815	1.311.472
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	5.980.628	10.425.342	24.118.980
ÖZKAYNAKLAR	75.602.413	88.222.519	214.094.631
Ana Ortağa Ait Özkaynaklar	75.602.413	88.222.519	214.094.631
Ödenmiş Sermaye	17.131.900	66.000.000	66.000.000
Diğer Sermaye Yedekleri	17.997.980	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/Giderler	-	-218.772	9.098.577
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	19.213.163	19.213.163	28.181.921
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	21.259.370	-5.740.630	-5.740.630
Net Dönem Karı/Zararı (-)	-	8.968.758	116.554.763
TOPLAM KAYNAKLAR	623.707.241	768.554.836	1.365.674.460

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Gelir Tablosu

Kar ve Zarar 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/ Zarar	3.228.709	24.000.105
Genel Yönetim Giderleri (-)	-3.197.119	-11.245.979
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-3.687.758	-3.098.909
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.994.100	10.599.399
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-2.360.530	-9.158.613
Esas Faaliyet Karı/Zararı	-3.022.598	11.096.003
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16.048.800	122.877.975
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	13.026.202	133.973.978
Finansman Gelirleri	1.603.295	10.286.329
Finansman Giderleri (-)	-5.943.266	-9.239.736
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	8.686.231	135.020.571
Vergi Geliri/(Gideri)	282.527	-18.465.808
- Dönem Vergi Gelir/Gideri (-)	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri (-)	282.527	-18.465.808
Dönem Net Karı/Zararı	8.968.758	116.554.763

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, yatırım ve kalkınma bankaları ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde ve yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan, manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.