



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

VARSAYIMLAR GERÇEKLEŞME RAPORU

1 Ocak – 31 Aralık 2022 Dönemi

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği’nin “Fiyat Tespit Raporu ile Analist ve Değerlendirme Raporları” başlıklı 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca payları ilk kez halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanması zorunludur.

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EYG GYO) paylarının 2022 yılı Aralık ayında gerçekleşen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 12.12.2022 tarihli fiyat tespit raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda halka arz fiyatının belirlenmesinde net aktif değer analizi ve borsa kılavuz emsaller yöntemi (çarpan analizi) kullanılmıştır.

1. Net Aktif Değer Analizi

Fiyat tespit raporunda 30.09.2022 tarihli finansal tablo verilerine ve portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerlerine göre hesaplanan EYG GYO net aktif değeri 1.026.414.076 TL'dir. Diğer yandan Şirket halka arzdan sermaye artırımları yoluyla halka arz giderleri düşüldükten sonra net 228.631.631 TL gelir elde etmiş, bu tutar net aktif değer büyümeye neden olmuştur. Dolayısıyla gerçekleşen net aktif değer ile kıyaslama yapmadan önce fiyat tespit raporunda tespit edilen net aktif değer net halka arz geliri kadar düzeltilmesi gerekmektedir. Buna göre düzeltilmiş EYG GYO net aktif değeri ile 31.12.2022 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan EYG GYO net aktif değeri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Fiyat Tespit Raporu NAD (30.09.2022)	Sermaye Artırımı Düzeltilmesi	Fiyat Tespit Raporu Düzeltilmiş NAD	Gerçekleşen NAD (31.12.2022)	Gerçekleşen / Düzeltilmiş Farkı
Çekmeköy Narlıbahçe Evleri	935.099.363		935.099.363	1.249.671.860	314.572.497
Kağıthane DAP Vadisi Ofis & Dükkanlar	117.870.534		117.870.534	121.701.467	3.830.933
Başakşehir Adım İstanbul Dükkanlar	71.575.000		71.575.000	82.150.000	10.575.000
Beykoz Gümüşsuyu 1831 ada 23 parsel	491.725.000		491.725.000	491.725.000	0
Beykoz Gümüşsuyu Diğer Parseller	50.310.000		50.310.000	71.210.000	20.900.000
Çekmeköy Central Work	107.676.372		107.676.372	117.908.874	10.232.502
Toplam	1.774.256.269		1.774.256.269	2.134.367.201	360.110.932
Nakit ve Benzerleri (+)	6.627.273	228.631.631	235.258.904	204.216.628	-31.042.276
Finansal Yatırımlar (+)	51.773.524		51.773.524	30.486.316	-21.287.208
Diğer Dönen Varlıklar (+)	302.447.652		302.447.652	327.694.405	25.246.753
Diğer Duran Varlıklar (+)	42.889.187		42.889.187	44.228.063	1.338.876
Finansal Borçluluk (-)	270.333.250		270.333.250	326.013.335	55.680.085
Ticari Borçlar (-)	216.556.659		216.556.659	166.830.387	-49.726.272
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (-)	24.118.980		24.118.980	26.780.496	2.661.516
Diğer Yükümlülükler (-)	640.570.940		640.570.940	725.720.183	85.149.243
EYG GYO A.Ş. Net Aktif Değeri (TL)	1.026.414.076		1.255.045.707	1.495.648.212	240.602.505

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere EYG GYO'nun 1.026.414.076 TL olan net aktif değeri halka arzla birlikte 1.255.045.707 TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2022 tarihli mali tablolar ve yılsonu değerlendirme raporlarına göre hesaplandığında ise net aktif değer 240.602.505 TL (yaklaşık %19,2) daha artış göstererek 1.495.648.212 TL'ye ulaşmıştır.

2. Pazar Yaklaşımı

Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave ikinci yöntem olarak Pazar Yaklaşımı (Borsa Kılavuz Emsallar Yöntemi) kullanılmış ve buna göre benzer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) çarpanları analiz edilmiştir.

Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup, EYG GYO'nun 31.12.2022 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Metin Kilci
Denetim Komitesi Başkanı

İbrahim Ünalmiş
Denetim Komitesi Üyesi