



**EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halka Arz Fiyat Tespit Raporuna İlişkin
Değerlendirme Raporu – 2
3 Kasım 2023**



İçindekiler

1. Değerlendirme Raporunun Amacı.....	3
2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi	3
3. 19.12.2022 Tarihinde KAP’ ta Yayımlanan Fiyat Tespit Raporu.....	4
4. Değerleme Sonucu	4
5. Halka Arz Sonucu	6
6. Halka Arz Sonrası Finansal Performans	7
7. Halka Arz Sonrasında Yaşanan Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler	10

1. Değerlendirme Raporunun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 ("Tebliğ") 29. Madde 4. fıkrası uyarınca,

"Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki'den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlenmesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP'ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur."

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("EYG GYO" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Tacirler Yatırım") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 19.12.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayımlanmış ve Şirket payları 29.12.2022 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazarda işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu'nu müteakip Tebliğ'in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, EYG GYO'nun nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 3/11/2023 tarihine kadar (2/11/2023 piyasa kapanışı itibarıyla) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

EYG GYO'nun çıkarılmış sermayesinin 66.000.000 TL'den 82.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 16.500.000 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ömer Faruk Çelik'e ait 8.250.000 TL nominal değerli 8.250.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 24.750.000 TL nominal değerli 24.750.000 adet B Grubu payın halka arz edilmesine ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.12.2022 tarihli toplantısında onaylanarak 2022/70 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteninde ilan edilmiştir.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın halka arzı, 14,23 TL Sabit Fiyatla ve Talep Toplama yöntemi kullanılarak 22 Aralık - 23 Aralık 2022 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Halka Arz Özet Bilgileri	
1 Adet Nominal Fiyatın Halka Arz Fiyatı	14,23
Halka Arz Edilen Pay Adedi	24.750.000
Brüt Halka Arz Geliri	352.192.500

3. 19.12.2022 Tarihinde KAP' ta Yayımlanan Fiyat Tespit Raporu

19.12.2022 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda kullanılan veriler değerleme uzmanlarınca güvenilir olduğu kabul edilen Şirket yönetiminin sağladığı bilgilere ve TMS/TFRS kapsamında Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetimden geçirilmiş 15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihli bağımsız denetim raporlarına, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları, kamuya açık olan kaynaklardan edilen bilgilere ve bulgulara dayanmaktadır.

Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemlerinden belirtilen değerleme yaklaşımları olan Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri değerlendirilmiş, bu yaklaşımlar arasında Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri dikkate alınarak bu yöntemler kullanılmıştır.

4. Değerleme Sonucu

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'nun değerlemesinde gerek 30 Eylül 2022 tarihli gerekse de işbu rapor tarihi itibarıyla portföyünde sahip olduğu arsa, proje ve gayrimenkullerin ekspertiz değerleri kullanılarak portföy değerleri hesaplanmıştır. NAD hesaplaması yapılırken kullanılan girdiler, bağımsız denetim şirketi tarafından finansal tablolarda yer alan bilgiler ile EYG GYO'nun internet sitesinde yayınladığı gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan kamuya açıklanmış bilgilere dayanmaktadır. Aşağıdaki tabloda Net Aktif Değer hesaplamasında kullanılan değerler verilmektedir.

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 – 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
EYGYO A.Ş. Net Aktif Değeri (TL)	1.026.414.076

Borsa Kılavuz Emsaller Yönteminde şirket değeri, borsalarda işlem gören benzer şirketlerin güncel piyasa değerleri ve kamuya açıkladıkları mali tablolarındaki bulunan verilerle hesaplanan değerlendirme oranlarının mukayese edilmesi esasına dayanır. Bu noktada değerlendirme çarpanlarının seçiminde şirketin faaliyet ve gelirlerinin yapısı önem kazanmaktadır. Ürün ve hizmet üretim faaliyetinde bulunan şirketlerin operasyonel faaliyetlerinden elde ettikleri gelirler önem kazanırken, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi ana faaliyet alanları gayrimenkul geliştirmek olan şirketler için sahip oldukları gayrimenkul portföylerinin değerleri ön plana çıkmaktadır. Bu çerçevede 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 Değer'lerinin karşılaştırılması ile hesaplanan PD/NAD çarpanının değerlendirme çalışmasına dahil edilmesi uygun görülmüştür.

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., Doğuş 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.

Şirket İsmi	Piyasa Değeri (mn TL)	Portföy Değeri (mn TL)	NAD (mn TL)	PD/NAD
ZIRAAT GYO	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

Nihai değerlendirme kapsamında Şirket için hesaplanan maliyet yaklaşımı 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 başına değer ise 14,23 TL olarak belirlenmektedir. Söz konusu pay fiyatı en yakın fiyat adımına yuvarlanarak, halka arz pay fiyatı 14,23 TL olarak belirlenmiştir.

EYGYO 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	
Pay Başına Fiyat	14,23 TL	
Halka Arz Pay Fiyatı	14,23	

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. Halka Arz Sonucu

EYGYO A.Ş.'nin (EYGYO) paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, Sabit Fiyatla Talep Toplama yöntemiyle 22 - 23 Aralık 2022 tarihleri arasında gerçekleşmiştir.

Halka arzda birim fiyat 14,23 TL olarak belirlenmiş olup toplam halka arz büyüklüğü 352.192.500 TL olarak gerçekleşmiştir.

Halka arzda toplam 883.639 yatırımcıdan, 24.750.000 adet nominal değerli paylar için toplam arzın 4.49 katına tekabül eden 111.316.881 TL nominal değerli talep gelmiş olup halka arz edilen 24.750.000 TL nominal değerli payların tamamının satışı gerçekleşmiştir.

EYGYO A.Ş. paylarının halka arzında yatırımcı grubu bazında dağıtım bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Dağıtım		
	Kişi Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran
Yurt İçi Bireysel	882.281	24.712.156	99,85%
Yurt İçi Kurumsal	27	686	0%
Yurt Dışı Bireysel	1.330	37.130	0,15%
Yurt Dışı Kurumsal	1	28	0%
Toplam	883.639	24.750.000	100%

Kaynak: Tacirler Yatırım 26.12.2022 tarihli KAP açıklaması

6. Halka Arz Sonrası Finansal Performans

Şirket, paylarının 29.12.2022 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamasının ardından 2022 yılı 12 aylık, 2023 3 ve 6 aylık dönemlere ait finansal verilerini açıklamıştır. Şirket’in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	554.134.116	1.346.573.612	1.265.353.826	1.301.345.410
Nakit ve Nakit Benzerleri	22.985.590	204.216.628	23.835.112	32.697.008
Finansal Yatırımlar	0	30.486.316	86.638.161	96.452.931
Ticari Alacaklar	30.495.535	71.071.464	81.467.321	63.021.510
Diğer Alacaklar	784.670	1.447	1.447	1.447
Stoklar	462.400.241	784.176.263	876.795.706	919.850.713
Diğer Dönen Varlıklar	37.468.080	256.621.494	196.616.079	189.321.801
(Ara Toplam)	554.134.116	1.346.573.612	1.265.353.826	1.301.345.410
Duran Varlıklar	214.420.720	351.913.404	358.636.899	363.576.331
Ticari Alacaklar	46.340.467	26.592.713	33.038.787	38.281.781
Diğer Alacaklar	5.707	373.760	314.013	382.425
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	157.457.044	174.735.341	174.735.341	172.274.409
Stoklar	0	132.950.000	133.299.779	135.050.560
Maddi Duran Varlıklar	2.759.708	16.583.300	16.672.400	17.014.556
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	29.440	27.444	26.945	26.446
Ertelenmiş Vergi Varlığı	7.828.354	650.846	549.634	546.154
TOPLAM VARLIKLAR	768.554.836	1.698.487.016	1.623.990.725	1.664.921.741
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	609.416.309	1.142.157.081	1.047.403.262	997.791.559
Finansal Borçlar	77.107.467	251.357.662	283.217.995	312.280.033
Ticari Borçlar	163.879.678	166.443.669	50.759.413	47.501.637
Diğer Borçlar	18.883.914	5.062.751	4.563.970	9.186.400
Ertelenmiş Gelirler	348.372.106	716.675.430	705.564.593	626.240.543
Borç Karşılıkları	622.768	1.155.101	1.124.833	1.692.178
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	550.376	1.462.468	2.172.458	890.768
(Ara Toplam)	609.416.309	1.142.157.081	1.047.403.262	997.791.559
Uzun Vadeli Yükümlülükler	70.916.008	103.187.320	88.062.682	119.111.620
Finansal Borçlar	59.393.100	74.655.673	59.799.240	90.983.872
Ticari Borçlar	0	386.718	0	0
Diğer Borçlar	102.751	14.679	0	0
Uzun vadeli karşılıklar	994.815	1.349.754	1.495.310	1.310.021
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10.425.342	26.780.496	26.768.132	26.817.727
Özkaynaklar	88.222.519	453.142.615	488.524.781	548.018.562
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	88.222.519	453.142.615	488.524.781	548.018.562

Finansal Durum Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	82.500.000	82.500.000	82.500.000
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	19.213.163	28.181.921	148.023.286	148.023.286
Dönem Net Kar/Zararı	8.968.758	119.841.365	35.516.756	94.760.803
Diğer Özsermaye Kalemleri	-5.959.402	222.619.329	222.484.739	222.734.473
TOPLAM KAYNAKLAR	768.554.836	1.698.487.016	1.623.990.725	1.664.921.741

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu ve Konsolide Finansal Tablolar

2022 yılında halka arz gelirleri sayesinde 204.216.628 TL seviyesine yükselen Nakit ve Nakit Benzerleri kalemi, 2Ç23 itibarıyla bir önceki döneme göre %37 artış, 2022 yıl sonuna göre ise %84 sergileyerek 32.697.008 TL seviyesinden gerçekleşmiştir. Söz konusu düşüşün sebebi halka arz gelirlerinin Narlıbahçe Proje Maliyetleri ve Arsa Ödemesi ile birlikte kredi ödemelerinde kullanılmasından kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar kalemi 2Ç23 itibarıyla bir önceki döneme göre %6 gerileyerek 47.501.637 TL seviyesinden gerçekleşmiştir.

132.950.000 TL tutarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (Beykoz'da bulunan 3 parsel), müteahhit firma ile kat karşılığı sözleşme imzalanmış olmasından ötürü uzun vadeli stok kalemine kaydırılmıştır.

Şirket'in konsolide 2022 yıl sonu, 2022 ve 2023 6 aylık Özet Kar veya Zarar Tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide Özet Kar veya Zarar Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Satış Gelirleri	12.364.403	75.157.762	235.081.457
Satışların Maliyeti (-)	-9.135.694	-43.968.473	-144.430.024
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	3.228.709	31.189.289	90.651.433
BRÜT KAR (ZARAR)	3.228.709	31.189.289	90.651.433
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-3.687.758	-4.636.631	-2.101.432
Genel Yönetim Giderleri (-)	-3.197.119	-24.326.873	-13.010.265
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	2.994.100	10.228.325	4.477.409
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-2.360.530	-10.800.108	-16.742.302
FAALİYET KARI (ZARARI)	-3.022.598	1.654.002	63.274.843
Vergi Öncesi Diğer Gelir ve Giderler	20.061.000	137.962.848	20.622.321
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20.061.000	137.962.848	20.622.321
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	17.038.402	139.616.850	83.897.164
Finansal Gelirler (Esas Faaliyet Dışı)	1.603.295	17.422.721	14.417.885
Finansal Giderler (Esas Faaliyet Dışı) (-)	-5.943.266	-16.325.877	-3.412.323
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	12.698.431	140.713.694	94.902.726
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)	-3.729.673	-20.872.329	-141.923
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	-3.729.673	-20.872.329	-141.923
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	8.968.758	119.841.365	94.760.803

Konsolide Özet Kar veya Zarar Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
DÖNEM KARI (ZARARI)	8.968.758	119.841.365	94.760.803

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu ve Konsolide Finansal Tablolar

6A23 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %341 artış gösteren net satışlar kalemi Narlıbahçe projesinden kesilen faturalar ve Kağıthane projesinden yapılan satışlardan oluşmaktadır.

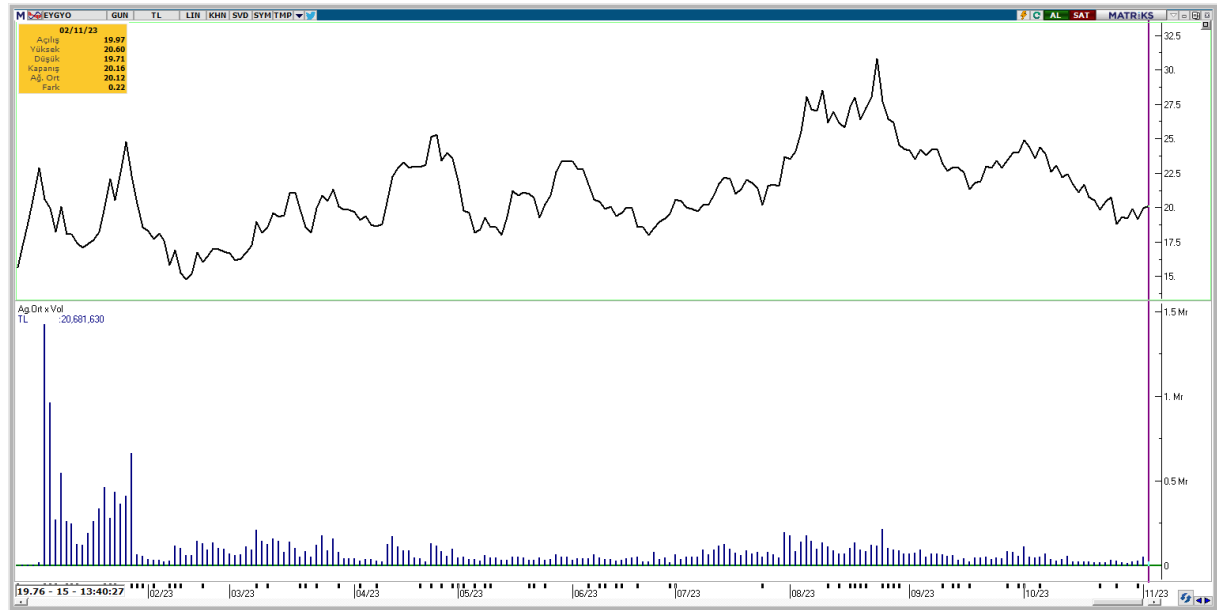
Fiyat tespit raporunda 30.09.2022 tarihli finansal tablo verilerine ve portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerlerine göre hesaplanan EYG GYO net aktif değeri 1.026.414.076 TL'dir. Diğer yandan Şirket halka arzdan sermaye artırımını yoluyla halka arz giderleri düşüldükten sonra net 228.631.631 TL gelir elde etmiş, bu tutar net aktif değerinin büyümesine 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 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan EYG GYO net aktif değeri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Fiyat Tespit Raporu NAD (30.09.2022)	Sermaye Artırımı Düzeltmesi	Fiyat Tespit Raporu Düzeltilmiş NAD	Gerçekleşen NAD (30.06.2023)	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	113.331.467	(4.539.067)
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	-
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	2.125.997.201	351.740.932
Nakit ve Benzerleri (+)	6.627.273	228.631.631	235.258.904	32.697.008	(202.561.896)
Finansal Yatırımlar (+)	51.773.524		51.773.524	96.452.931	44.679.407
Diğer Dönen Varlıklar (+)	302.447.652		302.447.652	252.344.758	(50.102.894)
Diğer Duran Varlıklar (+)	42.889.187		42.889.187	56.251.362	13.362.175
Finansal Borçluluk (-)	(270.333.250)		(270.333.250)	(403.263.905)	(132.930.655)
Ticari Borçlar (-)	(216.556.659)		(216.556.659)	(47.501.637)	169.055.022
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (-)	(24.118.980)		(24.118.980)	(26.817.727)	(2.698.747)
Diğer Yükümlülükler (-)	(640.570.940)		(640.570.940)	(639.319.910)	1.251.030
EYG GYO A.Ş. Net Aktif Değeri (TL)	1.026.414.076		1.255.045.707	1.446.840.081	191.794.374

7. Halka Arz Sonrasında Yaşanan Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler

Şirket'in payları, 29 Aralık 2022 tarihinde 14,23 TL açılış fiyatıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup, ilk günü kapanış fiyatı 15,65 TL'dir. Şirket payları işlem görmeye başlamasından sonra sert yükselerek 27 Ocak 2023 tarihindeki seansta gün içi 26,64 TL'yi test etmiştir. Şirket payları 27 Ocak 2023 tarihinden itibaren aralıklı olarak dalgalı seyir izlemiştir. 02.11.2023 tarihinde borsa kapanış fiyatı 20,16'dır. İlk işlem günü 15,65 TL kapanış fiyatı ardından takip eden dönemde yukarı yönlü bir seyir izleyerek 23 Ağustos 2023 tarihinde 30,80 TL kapanış fiyatı seviyesine yükselmiştir. 24 Ağustos 2023 tarihinde ise işlem görmeye başlamasından itibaren gün içi en yüksek 32,34 TL seviyesi test edilmiş olup, 27,72 TL seviyesinden günlük kapanış gerçekleşmiştir. Aynı tarihten itibaren düşük momentum ile zayıflayan şirket payları, aşağı yönlü hareket gerçekleştirerek 26 Ekim 2023 tarihinde gün içi 18,26 TL'ye gerilemiştir. Son dönemde düşük momentum ile 200 günlük hareketli ortalamasının altına gerileyen şirket payları, 26 Ekim 2023 tarihinden itibaren tekrardan yukarı yönlü tepki hareketi sergilemektedir. 30 Ekim 2023 itibarıyla 5 günlük hareketli ortalamasını test eden şirket pay fiyatı, sırasıyla 21 günlük, 50 günlük, 200 günlük hareketli ortalama altında seyir izlemektedir. Şirket pay fiyatı 02.11.2023 tarihinde 20,16 TL olan günlük kapanış fiyatı, halka arz fiyatının %42 üzerindedir. 766.506 TL ile en düşük işlem hacmi 29.12.2022 tarihinde, 1.459.390.000 TL ile en yüksek günlük işlem hacmi 05.01.2023 tarihinde gerçekleşmiştir. Aynı dönem aralığında ortalama günlük işlem hacmi ise 96.850.782 TL olarak gerçekleşmiştir.

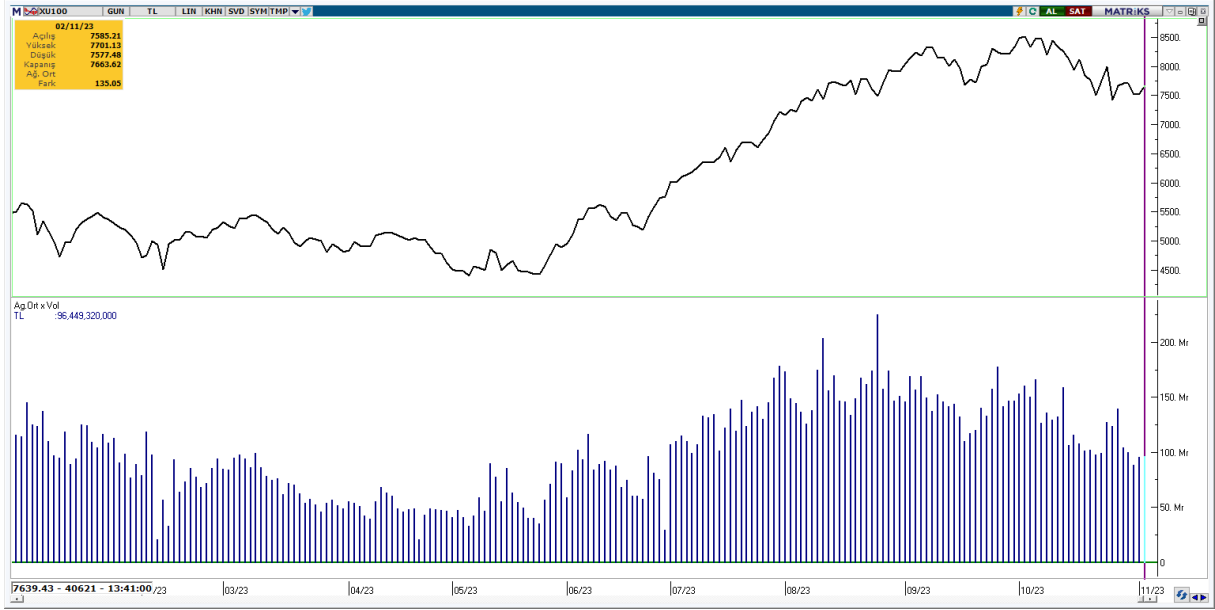
Grafik 1: EYG Gayrimenkul A.Ş'nin Günlük Pay Fiyatı ve İşlem Hacmi



Kaynak: Matriks

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren BIST 100 endeksinin gelişimi aşağıda sunulmaktadır. Payların işlem görmeye başladığı gün olan 29.12.2022 tarihinde BIST 100 endeksi 5.476,92 puan seviyesinden kapanırken 02.11.2023 tarihinde 7.663,62 puan seviyesinden günlük kapanış gerçekleştirmiştir. 29.12.2022 – 02.11.2023 döneminde şirket payları halka arz fiyatı üzerinden %42 oranında değer kazanırken, aynı dönemde BIST 100 endeksi %40 oranında yükseliş kaydetmiştir.

Grafik 2: BIST 100 Endeksi



Kaynak: Matriks

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten Şirket paylarının BIST 100 endeksine göre rölatif performansı aşağıda gösterilmiştir.

Grafik 3: BIST 100 Endeksi ve Şirket Pay Fiyatı



Kaynak: Matriks

Şirket hakkında KAP'ta sırasıyla 30.01.2023, 31.01.2023, 05.05.2023, 22.05.2023, 27.06.2023, 21.08.2023, 29.09.2023 tarihlerinde aşağıdaki özel durum ve diğer konu açıklamalarını yayımlanmıştır. Yayımlanan özel durum ve diğer açıklamalarının, nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki oluşan farklılıkların olası nedenleri arasında olduğu düşünülmektedir.

30.01.2023 – Özel Durum Açıklaması

“EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 29.12.2022 tarihinde BİST Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Fiyat istikrarı sağlayıcı işlemler için ilan edilen 30 günlük süre 27.01.2023 tarihinde sona ermiştir. Fiyat istikrarına konu olan 29.12.2022 – 27.01.2023 tarihleri arasındaki 30 günlük süre içerisinde payların fiyatının halka arz fiyatının altına düşmemesi sebebiyle, kurumumuz tarafından fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler gerçekleştirilmemiştir.”

31.01.2023 – Özel Durum Açıklaması

“Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereğince; Şirketimizin ve %100 bağlı Ortaklığımız olan EYG Ofis ve Konut AŞ'nin portföyünde bulunan değerleme yaptırılması gereken tüm varlıkları için İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile, Portföye 2023 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına, karar verilmiştir.”

05.05.2023 – Özel Durum Açıklaması

“Kat karşılığı inşaat projeleri geliştirmek üzere 23 Şubat 2023 tarihinde kurulmuş olan His Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi'ne hisselerinin %50 sinin devralınması sureti ile ortak olunmuştur. Adi ortaklığın yeni unvanı EYG GYO & His Yapı İş Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Kamuoyunun bilgilerine sunarız.”

22.05.2023 – Kar Payı Dağıtım İşlemlerine İlişkin Bildirim

“Şirketimizin kâr payı dağıtım politikası uyarınca, Şirketimizin 2022 yılında oluşan kârının dağıtımına ilişkin olarak yapılan değerlendirmeler sonucunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan net dönem karımızın 119.841.365,00-TL olmasına karşın, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarımızdaki net zararının 25.869.619,20-TL olması nedeniyle, 2022 yılına ait Olağan Genel Kurulunda kar dağıtımı yapılmamasına oybirliği ile karar verildi.”

27.06.2023 – Endeks Şirketlerinde Değişiklik Hakkında

“Borsa İstanbul tarafından duyurulan pazar değişiklikleri nedeniyle 03.07.2023 tarihinden itibaren geçerli olacak endeks değişiklikleri ekte yer almaktadır.” Şirket paylarının kapsamına dahil edildiği endeks “XBANA”, kapsamından çıkarıldığı endeks “XYLDZ”.

21.08.2023 – EYG GYO Aleyhine Açılan Dava Hakkında

“Maliki olduğumuz İstanbul İli Beykoz İlçesi 2409 ada 2 parsel (eski 1831 ada 23 parsel)'de kain taşınmaz için, Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde şirketimiz aleyhinde tapu iptal

tescil davası açılmış ve edindiğimiz bilgiye göre tapu kaydına tedbir konmuş bulunmaktadır. Durum hukuk servisimize intikal etmiş olup, gerekli tüm itirazlar yapılacaktır. Bununla birlikte, daha önce aynı taşınmaz için aynı davacı tarafından 2015 yılında Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılan dava, tapu iptal tescil talebi yönünden reddedilmiş ve şirketimiz lehine sonuçlanarak 2022 yılında kesinleşmiştir.”

29.09.2023 – Bedelsiz Sermaye Artırımına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı Hakkında

“Şirketimiz Yönetim Kurulu 29.09.2023 tarihinde şirket merkezinde toplanarak; Kayıtlı sermayesi 330.000.000,-TL, çıkarılmış sermayesi 82.500.000,-TL olan şirketimizin çıkarılmış sermayesinin beheri 1 TL nominal değerde 117.500.000 adet pay karşılığı 117.500.000,-TL tutarında artırılarak 200.000.000,-TL'ye çıkarılmasına, Artırılan sermayenin tamamının hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmasına ve hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmasına, Sermaye artırımının gerçekleşmesi için gerekli muamelelerin yerine getirilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına, karar verilmiştir.”