

HALKA ARZ BİLGİ NOTU

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

#EYGYO

Halka Arz Fiyatı	₺14,23
Talep Tarihi	22-23 Aralık (Toplama Saatleri: 10.30-13.00)
Talep Toplama Şekli	Borsa'da Satış, Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve Eşit Dağıtım
Halka Arz Büyüklüğü	352,2 milyon TL

Halka Arz Bilgi Notu

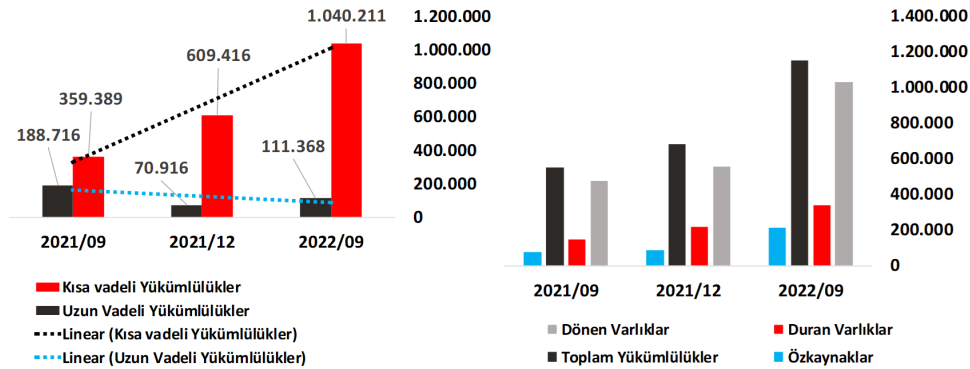
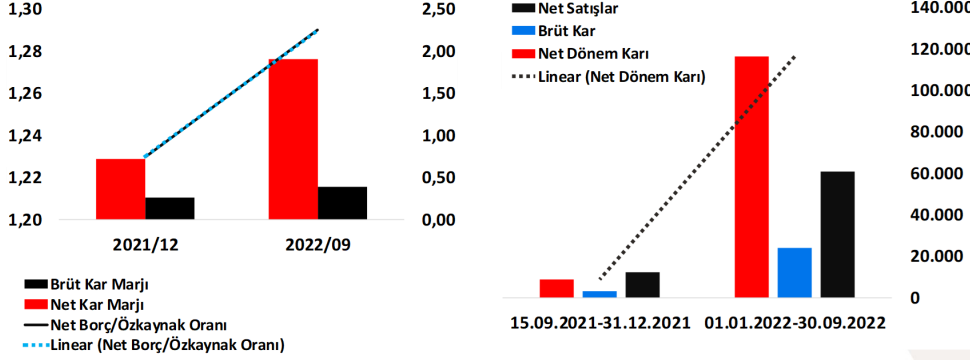
Konsorsiyum Lideri	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İskonto Oranı	10,0%
Talep Toplama Tarihi	22-23 Aralık (Toplama Saatleri: 10.30-13.00)
Talep Toplama Şekli	Borsa'da Satış, Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve Eşit Dağıtım
Halka Arz Büyüklüğü	352,2 milyon TL
Halka Arz Sonrası Açıklık Oranı	37,50%
Taahhütler	İhraççı ve ortaklar tarafından 1 yıl boyunca bedelli sermaye artırımını yapılmayacağı, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olacak şekilde satışa ver halka arza konu edilmeyeceği, pay satılmayacağı tahhür edilmiştir.
Fiyat İstikrarı	Tacirler Yatırım tarafından Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gün boyunca ortak yoluyla halka arz edilen 8,25 milyon TL nominal değerli payların satışından elde edilen net gelirin %50'sinin fiyat istikrarı işlemleri için kullanılması planlanırken; fiyat istikrarı işlemlerinin kesin olarak yerine getirileceğine dair kesin bir taahhüt verilmemektedir.

Kuruluş Tarihi	2022
Hakkında	EYG Group 2014 yılında kurulmuş olup; 15.09.2021 tarihinde Grup şirketlerinden EYG Konut A.Ş.'nin tam bölünmesi ile EYG Yapı ve Yatırım A.Ş., EYG Ofis ve Konut A.Ş., ve EYG Proje ve İnşaat A.Ş. oluşmuştur. Ocak 2022'de ise EYG Yapı ve Yatırım A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmek üzere SPK'ya yaptığı başvurunun Temmuz 2022'de olumlu karşılanması sonucunda Şirket unvanı Eylül 2022 itibarıyla EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. EYG GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde hizmet veren bir yatırım şirkettir. EYG GYO ağırlıklı olarak gayrimenkul sektörü içinde konut segmentinde hizmet verirken; doğrudan ve dolaylı olarak mülkiyetindeki kiralanabilir nitelikteki gayrimenkullerinden kira geliri elde etmektedir. Bunun yanında iş konusu kapsamında mülkiyetinde bulunan/satın alacağı her türlü arsa, turistik tesis, sağlık tesisi, otel, yat limanı, restoran ve tatil köyü gibi işletmeler kurmayı, satmayı ve kiralama faaliyetlerini yürütmeyi planlamaktadır.
Fon Kullanım Yerleri	Halka arzdan elde edilecek fonun %30'unun Şirket'in bankalardan kullanmış olduğu kredi sözleşmeleri tahtındaki mevcut borçların ödenmesinde; kalan %70'inin ise İstanbul, Ümraniye'de devam eden Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin kalan maliyetlerinin finansmanında ve arsa sahibine yapılacak ödemelerde kullanılması planlanmaktadır.

Halka Arz Bilgi Notu

Önemli Göstergeler	2022/09	2021/12	Gelir Tablosu	30.09.2022	09--12.2021
Brüt Kar Marjı	0,39	0,26	Net Satışlar	60.964	12.364
Net Kar Marjı	1,91	0,73	Brüt Kar	24.000	3.245
Net Borç/Özkaynak Oranı	1,23	1,29	Net Dönem Karı	116.555	8.969

Bilanço	2022/09	2021/12	2021/09	2022/09 - 2021/09
Dönen Varlıklar	1.030.228	554.134	476.660	116,1%
Duran Varlıklar	335.641	214.421	147.048	128,3%
Kısa vadeli Yükümlülükler	1.040.211	609.416	359.389	189,4%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	111.368	70.916	188.716	-41,0%
Toplam Yükümlülükler	1.151.580	680.332	548.105	110,1%
Özkaynaklar	214.095	88.223	75.602	183,2%
Toplam Varlıklar	1.365.869	768.555	623.707	119,0%



ödenmiş sermaye sıralamasında 32. sırada, aktif büyüklük sıralamasında ise 25. sıradadır. 15.09.2021 yılında kurulan şirketin 2021 yılındaki 3 aylık hasılatı 12,3 milyon TL, brüt kar marjı ise %24 olarak gerçekleşirken, 2022 yılı ilk 9 aylık dönemde ise 60,9 milyon TL'lik hasılat ve %39 brüt kar marjı ve %18 net kar marjı elde edilmiştir. 2021 yıl sonu ve 2022 9 aylık gelir tablosundaki 16 milyon TL ve 123 milyon TL'lik yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler gayrimenkul değer artışlarından kaynaklanmaktadır. 2021 9. ayda 476,6 milyon olan Dönen Varlıklar, 2021 yıl sonu 554 milyon TL'ye 2022 9. ayda ise %86'lık artışla 1 milyar TL'yi geçmiş olup, Duran Varlıklar ise 2021 yılı Eylül ayında 147 milyon TL'den, yatırım amaçlı gayrimenkul kalemindeki artışlarla 2022 Eylül'de 336 milyon TL'ye ulaşmıştır. Kısa vadeli Yükümlülükler 09-12 2021 döneminde %70 artarak 609 milyon TL'ye, 2022 9 aylık dönemde ise 2021 yıl sonuna göre %71 artışla 1,040 milyar TL'ye ulaşmış olup; kısa vadeli yükümlülüklerdeki en büyük kalem olan ön satışı yapılmış olan Narlıdere Projesindeki ertelenmiş gelirlerden kaynaklanmaktadır. Uzun Vadeli Yükümlülükler ise yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışına bağlı olarak ertelenmiş vergi karşılıklarında artışla 2021 yıl sonunda 70 milyon TL'den 2022 9 aylık dönemde 111,3 milyon TL'ye yükselmiştir. Eylül 2022 itibari ile 9,9 milyon TL'lik net işletme sermaye açığı bulunmakta olup, halka arzdan elde edilecek fon ile net işletme sermayesinin pozitif dönmesi beklenmektedir.

352 milyon TL'lik orta ölçekli, eşit dağıtım, sabit fiyat ile Borsa'dan satış yöntemi ile halka arz edilecek olan EYG Gayri Menkul Ortaklığı; yeni bir şirket olmasına rağmen sahip olduğu nitelikli gayrimenkul portföyü ve geliştirdiği projeleri ile ön plana çıkmakla beraber, negatif işletme sermayesi ve projelerine devam edebilmek için ihtiyaç duyduğu kaynağın halka arz gelirine bağlı olmasının yarattığı kırılganlık, benzer GYO şirketlerine göre çok iskontolu olmaması ve arzın talebi karşılayamaması kaynaklı gayrimenkul metrekare fiyatlarındaki artışın sürdürülebilirliği üzerindeki riskler halka arza katılım için dikkat edilmesi gereken noktalar olarak dikkat çekiyor.

EYG Gayri Menkul Ortaklığı A.Ş. halka arzına katılacak yatırımcılarımızın mevcut piyasa koşullarını ve arz sonrası oluşacak hisse fiyat değişimlerini dikkatle izleyerek aksiyon almaları önem arz edecektir.

EYG GYO, tüm gayrimenkul portföyünü yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar altında takip etmekte olup, şirket gelirlerinin %98'i gayrimenkul satış gelirlerinden; %2'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkul Portföyü Narlı Bahçe Evleri Projesi, Beykoz Arsaları, Adım İstanbul Projesi bağımsız bölümler, Dap Vadisi Projesi bağımsız bölümler ve Central Work İş Merkezi'nden oluşmaktadır. 18.932 metrekarelik arsa üzerinde 5 blok olarak tasarlanan Narlı Bahçe Projesinin satışları ve inşaatı devam etmekte 342 konuttan 271'inin ve 6 adet ticari ünitenin 4'ünün ön satışı yapılmış olup, 30.09 itibari ile proje tamamlanma oranı %65'tir. 4 parselden oluşan Beykoz arsalarının 9957 metrekarelik bölümü imar planı kapsamında yer alıp, Eylül 2022 değerlendirme raporunda 491,7 milyon TL belirlenmiş olup, bu parselde 24 bağımsız bölümden oluşacak konut projesi planlanmaktadır. 2018 yılında tamamlanan Adım İstanbul Projesi'nde ticari gayrimenkul niteliğinde 6 adet bağımsız bölüm ve Dap Vadisi Projesinde ise 28 adet bağımsız bölüm şirket portföyünde yer almaktadır. Projenin 16 bağımsız bölümü ise şirketin %100 pay sahibi olduğu EYG Ofis Portföyünde yer almaktadır. Şirket'in Eylül 2022 itibarıyla 39 GYO şirketi arasında

Halka Arz Bilgi Notu

YASAL UYARI: Bu bültende/raporda yer alan her türlü veri, yazı, bilgi ve grafik Aktif Yatırım Bankası A.Ş. tarafından objektif, iyi niyetli ve güvenilir olduğuna inanılan ve kamunun erişimine açık bilgi kaynaklarından derlenmiştir. Söz konusu verilerdeki hata, güncellemeler veya eksikliklerden dolayı Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'nin ve çalışanlarının hiç bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu bültende/raporda yer alan bilgi, yorum ile tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Bu bültende/raporda yer alan analiz, değerlendirme ve yorumlar ise sadece genel bilgilendirme amaçlı olup, hiç bir şekilde belirli bir sermaye piyasası aracına yatırım yapılması yönünde kullanıcılara bir yatırım tavsiyesi niteliği taşımamaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır .Bu değerlendirme ve yorumlar mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bu içeriğin, müşterilerin ve diğer yatırımcıların alım satım kararlarını destekleyebilecek yeterli bilgileri kapsamayabileceği dikkate alınmalıdır. 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, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek gecikme ve hatalardan Aktif Yatırım Bankası A.Ş. sorumlu değildir. Bu bültenin/raporun tamamen veya kısmen çoğaltılması ya da içeriğinin Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'den önceden izin alınmaksızın ifşa edilmesi kesinlikle yasaktır. Bu bültende/ raporda atıfta bulunulan yatırımlar ve işlemlerle ilgili bağımsız değerlendirmede bulunmak ya da araştırma yapmak tamamen müşterilerin ve yatırımcıların sorumluluğunda olup, hiçbir şekilde tavsiye teşkil ettiği düşünülmemelidir. Bu sayfalarda yer alan çeşitli bilgi ve görüşlere dayanılarak yapılacak ileriye dönük yatırımlar ve ticari işlemlerin sonuçlarından ya da ortaya çıkabilecek zararlardan ve kazanç yoksunluklarından Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve çalışanları sorumlu tutulamaz ve hiçbir şekilde ve surette Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve çalışanlarından talepte bulunulamaz. Bu bülten/rapor ile ilgili daha detaylı bilgi almak isterseniz Aktif Yatırım Bankası A.Ş. çalışanları ile görüşünüz. Aktif Yatırım Bankası A.Ş. tarafından yayımlanmıştır.