



**EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN ANALİST RAPORU**

03.01.2025

Bu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Tera Yatırım") tarafından hazırlanmıştır. Rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Egeyapı Avrupa GYO" / "Şirket") halka arzının, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Tera Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

1. Halka Arza İlişkin Genel Bilgiler

Halka Arza İlişkin Temel Bilgiler		
İhraççı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Borsa Kodu	EGEGY	
Pay Başına Hisse Fiyatı	15,00 TL	
Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
Halka Arz Şekli	Konsorsiyum	
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyat ile Talep Toplama	
Talep Toplama Tarihleri	6-7-8 Ocak 2025	
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	157.800.000 TL	
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	61.200.000	
Sermaye Artırımı	42.200.000	
Ortak Satışı	19.000.000	
Tahsisat Oranları <small>*Yatırımcılar, 10.001 adet ve üzeri talepte bulunmaları halinde yurt içi yüksek başvuru yatırımcılar grubuna dahil edilecektir.</small>	Yurt İçi Bireysel Yatırımcı = %60	550.800.000 TL
	Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı* = %10	91.800.000 TL
	Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı = %30	275.400.000 TL
Halka Arz Büyüklüğü	918.000.000 TL	
Halka Açıklık Oranı	%30,60	
Halka Arz İskontosu	%21,15	
Fiyat İstikrarı	Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin 21 gün süre ile gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu işlemlerde kullanılacak azami tutar halka arz gelirinin %20'si (183.600.000 TL) olarak belirlenmiştir. Fon tutarının tamamı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin elde edeceği gelirden karşılanacaktır.	
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket ve Ortaklar; 1 yıl boyunca Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarını artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur. Ayrıca bu pay sahiplerinin, halka arza konu olmayan Şirket paylarını, izahname onay tarihinden itibaren 1 yıl boyunca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerine, Borsa İstanbul'un ilgili pazarında bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacaklarına ve yönetim kontrolüne sahip oldukları herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacaklarına ilişkin taahhütte bulunmuşlardır.	

Kaynak: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzahnamesi ve Fiyat Tespit Raporu

1.1. Ortaklık Yapısı

İzahname tarihi itibarıyla; Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Sahipliği Yapısı

Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Ege Yapı A.Ş.	B	126.240.000	80,00	126.240.000	63,12
Hasan İnanç Kabadayı	A	10.520.000	6,67	10.520.000	5,26
	B	21.040.000	13,33	2.040.000	1,02
Halka Açık Kısım	B	-	-	61.200.000	30,60
GENEL TOPLAM		157.800.000	100,00	168.000.000	100,00

Kaynak: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzahnamesi

2. Şirket Hakkında Özet Bilgiler

Şirket, 12.02.2015 tarihinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 25.12.2023 tarih E - 12233903 - 340.02 - 47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80 / 1767 sayılı Kurul kararını takiben, 17.01.2024 tarihinde tescil edilerek "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut segmentinde göstermektedir. Aşağıdaki tabloda tamamlanmış ve yapım aşamasına başlanmış projelerinin bilgilerini içermekte olup tüm projeleri kapsamamaktadır.

Gayrimenkul Portföyü	Tamamlanma Derecesi	Ekspertiz Raporu Değeri (TL)
Çamlıkaya Konakları (Çekmeköy/İstanbul)	100%	249.797.000 (27.11.2024)
Kordon İstanbul Projesi (Kağıthane/İstanbul)	100%	87.224.000 (20.11.2024)
Modernkaya Projesi (Avcılar/İstanbul)	58,48%	414.709.000 (20.11.2024)
Urla Kekliktepe Projesi (Urla/İzmir)	46,74%	1.444.967.000 (20.11.2024)
Cer Projesi (Fatih/İstanbul)	66%	-9.162.000 (20.11.2024)

Şirket'in kuruluşundan itibaren faaliyetlerinin gelişimindeki önemli detaylar aşağıdaki tablo ile tarihsel sırası ile açıklanmıştır:

2015	Şirket, 12.02.2015 tarihinde 100.000,00 TL kuruluş sermayesi ve "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş olup bu husus 17.02.2015 tarih 8760 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
2017 - 2022	Şirket 29.09.2017 tarihinde İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesinde yer alan Çamlıkaya Projesine başlamış olup, söz konusu proje 02.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.
2022	Modernkaya Projesine ilişkin imzalanan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Ege Yapı'dan devralınmıştır.
	Arsa sahipleri ile Urla Kekliktepe Projesine ilişkin Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.
2023	Hasköy Sözleşmesi kapsamında proje geliştirmek için kurulan Ege Yapı (%50) ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%50) adi ortaklığının %50 payını Ege Yapı'dan devralmıştır.
	Cer Projesini gerçekleştiren ve 30.05.2013 tarihinde Ege Yapı (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) arasında kurulmuş olan Yedikule Adi Ortaklığı hisselerinin %52'si Ege Yapı'dan devralınmıştır.
2023 - 2024	Şirket'in, Kurul'un 25.12.2023 tarih E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80/1767 sayılı Kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü kapsamında esas sözleşme değişiklikleri 17.01.2024 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

2.1. Halka Arz Gelirin Kullanım Alanı

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır:

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Modernyaka (%45), Kekliktepe (%40) ve Diğer Projelerinin Finansmanı (%10)	%95
Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin Finansmanı	%5
Toplam	%100

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapılabilecektir.

3.ÖzetFinansallar

Bilanço Tablosu:

Bin TL	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Dönen Varlıklar	1.157.099.676	910.472.124	1.045.872.706	1.185.062.740
Duran Varlıklar	210.893.590	1.157.225.768	2.636.588.372	3.491.867.542
Toplam Varlıklar	1.367.993.266	2.067.697.892	3.682.461.078	4.676.930.282
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.064.699.019	234.144.565	800.829.347	1.001.812.821
Uzun Vadeli Yükümlülükler	378.045.771	1.630.662.229	2.795.370.444	3.515.246.991
Özkaynaklar	(74.751.524)	202.891.098	86.261.287	159.870.470
Toplam Kaynaklar	1.367.993.266	2.067.697.892	3.682.461.078	4.676.930.282

Kaynak: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzahnamesi ve Fiyat Tespit Raporu

Gelir Tablosu:

Kar veya Zarar Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Hasılat	546.436.612	1.127.581.132	305.952.783	232.948.946	84.977.394
Satışların Maliyeti	(454.509.999)	(836.356.373)	(190.701.212)	(169.146.705)	(50.501.317)
Brüt Kar	91.926.613	291.224.759	115.251.571	63.802.241	34.476.077
Esas Faaliyet Karı	19.524.215	108.123.621	(159.791.217)	(126.935.510)	(85.264.348)
Finansman Gelir/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	19.557.731	214.523.194	192.757.639	266.394.989	66.530.971
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı	30.137.530	167.911.384	(160.701.193)	14.467.434	(63.873.595)
Net Dönem Karı	30.332.214	148.254.354	(39.676.135)	8.685.699	(215.517.646)

Kaynak: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzahnamesi ve Fiyat Tespit Raporu

4. Değerleme Hakkında Özet Bilgiler

- Şirket'in Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 09.12.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının değerlemesinde Net Aktif Değer (NAD) analizi %50 ve Piyasa Çarpanları Analizi %50 ağırlıklandırılmış olup, 3.001.812.449 TL özsermaye değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değerlere %21,15 halka arz iskontosu uygulanarak halka arz özsermaye değeri 2.367.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

- PD / NAD çarpanı duran varlık ağırlıklı portföyü bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıkları için pazar katılımcıları (halka açık şirket yatırımcıları) tarafından en fazla kullanılan değerlendirme çarpanlarından birisi olduğu için seçilmiştir. Bu doğrultuda, yurt içi çarpan analizinde, rapor tarihi itibarıyla 30.09.2024 bağımsız denetim raporunu kamuya açıklayan BİST'te işlem gören 48 adet gayrimenkul yatırım ortaklığının 47'sinin (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hariç) 30.09.2024 finansal dönem verileri incelenmiştir. Nihai olarak BİST'te işlem görmekte olan ve incelenen 47 GYO'dan 23 tanesi ile çarpan analizi yapılmıştır.
- NAD ve çarpan analizlerinin sırasıyla %50-%50 ağırlıklandırılmasıyla halka arz iskontosu öncesi 1,00 TL nominal pay değeri 19,02 TL olarak hesaplanırken, %21,15 halka arz iskontosunun uygulanmasının ardından iskonto sonrası 1,00 TL nominal pay değeri 15,00 TL olarak belirlenmiştir.

4.1. NAD Değerlemesi

GYO'ların değerlemesinde kullanılan NAD, şirketlerin sahip olduğu gayrimenkul portföyünün değerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Net aktif değer hesaplamasında Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırladığı 12 adet değerlendirme raporu ile 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolara ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan bilgiler dikkate alınmıştır.

Egeyapı Avrupa GYO'nun net aktif değer hesaplaması aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa GYO NAD Tablosu		
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam Portföy Değeri
A. Arsalar ve Araziler	1.141.704.000	%29
Çanakkale Ayvacı Paşaköy Arsası	78.000.000	
Çanakkale Ayvacı Ahmetçe Arsası	37.966.000	
Çanakkale Ezine Yaylacık Arsası	17.428.000	
Urla Yağcılar Arazisi	309.335.000	
Urla Yağcılar Arsaları	664.840.000	
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	34.135.000	
B. Projeler	2.500.304.000	%63
Modernyaka Projesi	414.709.000	
Urla Kekliktepe Projesi	1.444.967.000	
Cer İstanbul Projesi	-9.162.000	
Şile Projesi	649.790.000	
C. Binalar	319.633.268	%8
Çamlıyaka Konakları	249.797.000	
Kordon İstanbul'da Yer Alan Bağımsız Bölümler	69.836.268	
Toplam gayrimenkul portföy değeri (A+B+C)	3.961.641.268	%100
(+) DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	770.324.609	
(+) DİĞER DURAN VARLIKLAR	364.366.698	
(-) KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	531.863.491	
(-) UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	580.302.457	
VERGİ ÖNCESİ NET AKTİF DEĞER	3.984.166.627	
(-) Vergi Etkisi**	222.459.202	
NET AKTİF DEĞER	3.761.707.425	

Kaynak: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporu

**Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması durumunda yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacağı belirtilmiştir. Şirket, 05.08.2024 tarih ve 20224 22 sayılı yönetim kurulu kararı ile anılan kazançlardan %50 ve üzeri oranda nakit temettü dağıtımını planlayarak, anılan asgari vergi oranından faydalanmayı amaçlamaktadır. Halihazırda anılan düzenleme kapsamında 2024 yılı sonuna kadar Şirket kazançları kurumlar vergisinden istisna olduğu ve yurt içi asgari kurumlar vergisinin 2025 yılında uygulanacağı, dolayısıyla anılan düzenleme devreye girene kadar taşınmazlardan elde edilen kazançlar üzerinde vergisel bir etki doğmadığı hususları dikkate alınarak, Şirket tarafından iletilen bilgi ve belgeler kapsamında anılan vergi düzenlemesinin Şirket'in net aktif değerine olabilecek potansiyel etkisi için tahmini bir vergi tutarı hesaplanmış olup, değerlendirme çalışmasında vergi etkisi uygulanan net aktif değer tutarı baz alınmıştır.

4.2. Pazar Yaklaşımı

Şirket ile benzer faaliyet alanlarına sahip olan halka açık şirketler ile karşılaştırma yapılması yoluyla piyasa değeri bulunabilmesi için piyasa çarpanları analizi kullanılmıştır. Değerleme çarpanlarının seçiminde Şirket'in faaliyet ve gelirlerinin yapısı önem kazanmaktadır. Ürün ve hizmet üretim faaliyetinde bulunan şirketlerin esas faaliyetlerinden elde ettikleri gelirler önem kazanırken, ana faaliyet alanı gayrimenkul geliştirmek olan GYO'lar için sahip oldukları gayrimenkul portföyünün değerleri ön plana çıkmaktadır. Bu çerçevede Şirket için en anlamlı karşılaştırılabilir çarpan değerinin, Borsa'da işlem gören GYO'ların piyasa değerlerinin ve net aktif değerlerinin karşılaştırılması ile hesaplanan PD/ NAD (Piyasa Değeri/ Net Aktif Değeri) çarpanı olduğu değerlendirilmiş ve değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

PD / NAD çarpanı duran varlık ağırlıklı portföyü bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıkları için pazar katılımcıları (halka açık şirket yatırımcıları) tarafından en fazla kullanılan değerlendirme çarpanlarından birisi olduğu için seçilmiştir. Bu doğrultuda, yurt içi çarpan analizinde, işbu rapor tarihi itibarıyla 30.09.2024 bağımsız denetim raporunu kamuya açıklayan BİST'te işlem gören 48 adet gayrimenkul yatırım ortaklığının 47'sinin (Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hariç) 30.09.2024 finansal dönem verileri incelenmiştir.

Portföyünde ağırlıklı olarak otel ve/ veya alışveriş merkezi bulunan (Atakule GYO A.Ş., Akfen GYO A.Ş., Akmerkez GYO A.Ş., Akış GYO A.Ş., Doğuş GYO A.Ş., Deniz GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş., Kuzugrup GYO A.Ş., Martı GYO A.Ş., Panora GYO A.Ş., Peker GYO A.Ş., Sur Tatil Evleri GYO A.Ş., Yeni Gimat GYO A.Ş.) ve net aktif değeri 40.000.000.000 TL'nin üzerinde olanlar (Torunlar GYO A.Ş., Emlak Konut GYO A.Ş., Ziraat GYO A.Ş., Özak GYO A.Ş., Reysaş GYO A.Ş.) ile 2.000.000.000 TL'nin altında olan (Ata GYO A.Ş., Avrasya GYO A.Ş., İdealist GYO A.Ş., Koray GYO A.Ş., Körfez GYO A.Ş., Trend GYO A.Ş.) GYO'lar sektör çarpanı hesaplamasında, çarpanda oynaklığa sebep olacağı nedeniyle değerlemeye dahil edilmemiştir. Nihai olarak BİST'te işlem görmekte olan ve incelenen 47 GYO'dan 23 tanesi ile çarpan analizi yapılmıştır.

Çarpan Analizi Yöntemi'nde PD / NAD çarpanına göre şirket değerleri aşağıdaki gibidir.

Çarpan Analizi Yöntemi Sonucu (TL)	Ağırlık	Şirket Değeri
PD / NAD	100,0%	2.241.917.472
Çarpan Analizi Yöntemi (TL)	100,0%	2.241.917.472

Kaynak: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Fiyat Tespit Raporu

5. Değerleme Sonucu

NAD analizinin %50 ve piyasa çarpanları analizinin %50 ağırlıklandırılması sonucunda halka arz iskontosu öncesi 3.001.812.449 TL özsermaye değerine ve böylelikle 19,02 TL pay başı değere ulaşılmıştır. Halka arz pay fiyatı, %21,15 halka arz iskontosu sonrası, 15,00 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme Yöntemi	Baz Değer (TL)	Ağırlık	Ağırlıklı Değer (TL)
1.Net Aktif Değer	3.761.707.425	50,0%	1.880.853.713
2.Pazar Yaklaşımı	2.241.917.472	50,0%	1.120.958.736
Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri		100,0%	3.001.812.449

Halka arz pay fiyatı ve iskonto oranı aşağıda sunulmuştur.

	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	157.800.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	3.001.812.449
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	19,02
Halka Arz İskontosu	% 21,15
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	2.367.000.000

GÖRÜŞ

Fiyat tespit raporuna ilişkin değerlendirmemiz,

- Fiyat tespit raporunda Şirket ve faaliyet gösterilen sektör hakkında yeterince aydınlatıcı bilgilerin yatırımcıya sunulduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer ve Pazar Yaklaşımı – Çarpan Analizi yöntemlerinin kullanılmış olmasını ve sırasıyla %50-%50 ağırlıklandırılmasını uygun buluyoruz.
- Hesaplanan sermaye değeri üzerinden %21,15 halka arz iskontosu uygulandıktan sonra piyasa değeri 2.367 milyon TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, 19,02 TL olarak hesaplanan ve %21,15 halka arz iskontosu sonrası 15,00 TL halka arz pay başına değerini makul buluyoruz.

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz Kat 11 Maslak,

İstanbul Tel: +90 212 365 1000

www.terayatirim.com

ÇEKİNCE:

Burada yer alan bilgiler halka açık kaynaklardan veya Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir addedilen diğer kaynaklardan derlenmiştir. Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin söz konusu bilgi ve görüşlerde meydana gelebilecek değişikliklerden yatırımcıları haberdar etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bu bilgilerin veya bu bilgilere dayalı olarak yapılan tahmin, çıkarım veya görüşlerin doğruluğu, tamlığı veya uygunluğuna ilişkin açık veya zımnî hiçbir beyan veya taahhütte bulunmamaktadır. Burada yer alan hiçbir bilgi Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. veya başka bir şirket tarafından veya onlar adına herhangi bir kimseye, herhangi bir menkul kıymetin alınması veya satılması yönünde herhangi bir icap veya davet teşkil etmez. Bu rapor onu hazırlayan analistlerin raporda bahsedilen menkul kıymetlere ve şirketlere ilişkin kişisel görüşlerini içermektedir. Yatırımcılar burada bahsedilen şirketlerin menkul kıymetlerine ilişkin herhangi bir yatırım kararını, kendi özel yatırım amaçları ve mali durumlarını göz önünde bulundurarak, o şirket tarafından onaylanmış izahnameyi, sirküleri, kendi araştırmalarını ve bağımsız danışmanlarından aldıkları tavsiyeleri temel alarak yapmalıdır. Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş., herhangi bir tarafın uğrayacağı doğrudan/dolaylı, maddi/manevi zararlar da dahil olmak üzere ancak bunlarla sınırlı kalmaksızın, hiçbir sorumluluk veya yükümlülük kabul etmez.

Sermaye Piyasası Kurulunun III-37.1 Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i Uyarınca Yayınlanan Uyarı Notu:

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri 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. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.