



Gelecek Varlık

GELECEK VARLIK YÖNETİMİ A.Ş.

FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU – I

17.05.2022



Garanti BBVA
Yatırım

İÇİNDEKİLER

DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI.....	3
HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ.....	3
08.10.2021 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU	4
DEĞERLEME SONUCU	8
HALKA ARZ SONUÇLARI.....	9
HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL PERFORMANS	10
HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ.....	12

DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

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.”

Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş. (“Gelecek VYŞ” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında Tebliğ’in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (“Garanti BBVA Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 06.10.2021 tarihinde KAP’ ta yayınlanmış ve Şirket payları 21.10.2021 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu’nu müteakip Tebliğ’in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Gelecek VYŞ’ in nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 17.05.2022 tarihine kadar (16.05.2022 kapanış) 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.

HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 126.500.000 TL’den 139.700.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 13.200.000 TL nominal değerli 13.200.000 adet pay ve mevcut ortaklarından Fiba Holding A.Ş.’nin sahip olduğu 8.800.000 TL nominal değerli 8.800.000 adet pay olmak üzere toplam 22.000.000 TL nominal değerli 22.000.000 adet payın 13,65TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 07.10.2021 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Şirket’in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 13,65 TL¹ sabit fiyattan talep toplama işlemleri 14-15 Ocak 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

¹ 29.04.2022 tarihinde Borsa İstanbul tarafından yapılan A.Ş. tarafından yapılan KAP bildirimiyle Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.’nin hisse başına 0,3111552 TL tutarında brüt temettü dağıttığı açıklanmış olup temettü dağıtımı sonrası düzeltilmiş halka arz fiyatı ise 13,32 TL seviyesindedir.

Halka arz büyüklüğü 360.360.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara planlanan tahsisat tutarının yaklaşık 2,7 katı, Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılara planlanan tahsisat tutarının yaklaşık 14,1 katı, Yurt içi Kurumsal Yatırımcılara planlanan tahsisat tutarının yaklaşık 9 katı talep gelmiştir. Yatırımcılardan gelen yüksek talebin karşılanabilmesi amacıyla, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrılan %10'luk tahsisat oranı diğer tahsisat gruplarına aktarılmıştır.

Halka arza toplamda 85.489 adet yatırımcı katılmıştır. Bu yatırımcılardan 83.197'si pay alarak dağıtımına tabi olmuştur.

Halka arz fiyatı üzerinden yatırımcı grubu bazında talep ve dağıtım bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Talep			Dağıtım		
	Yatırımcı Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran	Yatırımcı Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	82.659	23.322.746	16,1%	80.429	8.800.000	33,3%
Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar	2.662	62.223.843	42,9%	2.616	6.600.000	25,0%
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	168	59.574.680	41,1%	152	11.000.000	41,7%
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOPLAM	85.489	145.121.269	100%	83.197	26.400.000	100%

(TL)	
1 Adet Nominal Payın Halka Arz Fiyatı	13,65
Halka Arz Edilen Pay Adedi	26.400.000
Brüt Halka Arz Geliri	360.360.000

08.10.2021 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

08.10.2021 tarihinde KAP' ta yayımlanan raporda kullanılan veriler değerlendirme uzmanlarınca güvenilir olduğu kabul edilen Şirket yönetiminin sağladığı bilgilere, KPMG Bağımsız Denetim Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından TMS/TFRS kapsamında denetimden geçirilmiş 2018, 2019, 2020 yıl sonu ve 2020 ile 2021 6 aylık raporlama dönemleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarına, CapitalIQ veri tabanına, kamuya açık olan kaynaklardan edilen bilgilere ve bulgulara dayanmaktadır.

Değerleme Yöntemleri

08.10.2021 tarihinde KAP' ta yayımlanan fiyat tespit raporunun hazırlanması kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde belirtilen 3 değerlendirme yaklaşımının tamamı dikkate alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 60.1. uyarınca maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 70.1’de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde nadiren uygulanmaktadır. Şirket’in, pazar yaklaşımı kapsamında diğer işletmelerle yapılacak karşılaştırmalarının pratik ve güvenilir olduğunun düşünülmesi, kuruluş döneminde olmaması, toplama yönteminin uygulanabileceği bir yatırım ortaklığı veya holding şirketi olmaması ve faaliyetlerinin sürekliliği olduğuna düşünüldüğü için maliyet yaklaşımı değerlendirme kapsamında dikkate alınmış fakat kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 50.1 uyarınca gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olan bu yöntemler UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 60.1’de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde sıklıkla kullanılmaktadır.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 40.2 uyarınca değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması ve varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Şirket BDDK’nın düzenleyici otorite olarak yer aldığı varlık yönetim sektöründe faaliyet göstermektedir. Her bir şirketin denetim yükümlülüğü ve bunları düzenli aralıklarla BDDK’ya raporlama yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket gelirlerinin önemli bir bölümünü satın almış oldukları portföylerden elde edilen tahsilatlardan elde etmektedir. Varlık yönetim şirketleri, portföy satın alım fiyatını belirlerken, genellikle 10 yıllık tahsilat projeksiyonlarını ve hedefledikleri iç verim oranını (IRR) dikkate alırlar. Tahsilat projeksiyonları şirketlerin geçmiş dönemdeki portföylerden elde ettikleri deneyimlere, makroekonomik beklentilerine, tahsilat maliyetlerine, fonlama maliyetlerine ve satışa konu portföyün özelliklerine bağlıdır. İlgili portföyler satın alındıktan sonra, satın alım fiyatına ve tahsilat projeksiyonlarına göre belirlenen iç verim oranı (IRR) portföye ilişkin tahsilatlar tamamlanana kadar finansal tablolara ilişkin hesaplamalarda sabit tutulmaktadır. Bu oranın sabit tutulduğu bağımsız denetim şirketlerince denetime tabidir.

Bu kapsamda, Şirket’in gelecekte elde edeceği gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcuttur. Ek olarak Şirket’in gelir yaratma kabiliyetinin yatırımcının

gözünde değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması dolayısıyla, değerlemenin amacına uygun olduğu düşünülerek, Gelir Yaklaşımı değerlendirme kapsamında kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 20.1 uyarınca Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. UDS 105'in 20.2 maddesinin b bendi uyarınca değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesinden dolayı uygulanması zorunludur. Bu yaklaşım da UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 50.1'de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde sıklıkla kullanılmaktadır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında değerlemenin yapılabilmesi için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti, halka açık şirketlere yatırım yapan yatırımcılar tarafından sıkça kullanılan bir yaklaşım olması ve Şirket paylarının halka arzdan sonra teşkilatlanmış bir piyasada işlem göreceğinden dolayı değerlemenin amacına uygun olduğu düşünüldüğü için değerlendirme kapsamında kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında Şirket'in paylarının halka arz edileceği ve Şirket'in benzeri olan borsada işlem gören nitelikteki emsallerine ilişkin güvenilir bilgilerden istifade edilebileceği dikkate alınarak Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kullanılmıştır.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.3 uyarınca bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminlerde bulunulabilmesinden dolayı Gelir Yaklaşımı ve Şirket'e önemli ölçüde benzerlik taşıyan şirketlerin aktif olarak teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmesinden dolayı Pazar Yaklaşımı değerlendirme kapsamında kullanılmıştır. Şirket'in kuruluş döneminde olmaması, toplama yönteminin uygulanabileceği bir yatırım ortaklığı veya holding şirketi olmaması ve faaliyetlerinin sürekliliği olduğu düşünüldüğü için ise Maliyet Yaklaşımı değerlendirme kapsamında kullanılmamıştır.

Şekil 1 F/K Çarpan Analizi Tablosu

(BİN TL)	F/K Çarpanı	30.06.2021 LTM Net Kar	Özkaynak Değeri
Yurtiçi Benzer Şirketler	9,9	181.455	1.797.440
Yurtdışı Benzer Şirketler	11,5	181.455	2.079.175

Şekil 2 İD/FAVÖK Çarpan Analizi Tablosu

(BİN TL)	İD / Düzeltilmiş FAVÖK Çarpanı	30.06.2021 LTM Düzeltilmiş FAVÖK	Şirket Değeri	Net Finansal Borç	Özkaynak Değeri
Yurtdışı Benzer Şirketler	5,6	419.348	2.333.121	494.683	1.838.438

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yöntemi

İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi kapsamında 15 yıl boyunca nakit akışlarının projeksiyonu yapılmıştır. Projeksiyon dönemi sonrasında devam eden değerin hesabında UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nin 50.22 maddesinin a bendi uyarınca sınırsız ömürlü varlıklar için kullanılabilen sabit büyüme yöntemi kullanılmıştır.

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nin 50.30 maddesinin b bendinde belirtilen ve işletme değerlemelerinde yaygın olarak kullanılan AOSM yöntemi kullanılmıştır. Projeksiyon dönemi için enflasyon tahminlerine göre değişen AOSM tahmin edilmiştir.

Şekil 3 Sermaye Maliyeti / AOSM Tablosu

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Enflasyon	16,82%	12,94%	10,71%	9,66%	8,71%	7,85%	7,55%	7,27%	7,00%	6,73%	6,48%	6,21%	5,94%	5,69%	5,45%	5,22%
Risksiz Getiri Oranı	17,79%	13,1%	12,0%	11,0%	10,1%	9,8%	9,5%	9,3%	9,0%	8,7%	8,5%	8,2%	7,9%	7,7%	7,4%	7,2%
Kaldıraçlı Beta	1,02	1,03	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Risk Primi	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Şirket Risk Primi	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Sermaye Maliyeti	24,4%	19,8%	18,8%	17,8%	16,9%	16,6%	16,4%	16,1%	15,8%	15,5%	15,3%	15,0%	14,7%	14,5%	14,3%	14,0%
Borçlanma Maliyeti (vergi öncesi)	21,3%	16,6%	15,5%	14,5%	13,6%	13,3%	13,0%	12,8%	12,5%	12,2%	12,0%	11,7%	11,4%	11,2%	10,9%	10,7%
Vergi	25,00%	23,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Borç Maliyeti	16,0%	12,8%	12,4%	11,6%	10,9%	10,7%	10,4%	10,2%	10,0%	9,8%	9,6%	9,3%	9,1%	8,9%	8,8%	8,6%
Borç/Varlık	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%	48,38%
AOSM	20,3%	16,4%	15,7%	14,8%	14,0%	13,8%	13,5%	13,2%	13,0%	12,8%	12,5%	12,3%	12,0%	11,8%	11,6%	11,4%

Şekil 4 İNA Tablosu

(milyon TL)	2021 (6 ay)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Düzeltilmiş FAVÖK	177	492	812	1.003	1.023	1.109	1.161	1.289	1.483	1.715	1.999	2.231	2.122	1.933	2.017	2.077
Düzeltilmiş FVÖK Üzerinden Vergi	(41)	(77)	(116)	(140)	(143)	(151)	(163)	(181)	(209)	(242)	(283)	(317)	(300)	(272)	(283)	(291)
<i>Vergi Oranı</i>	25%	23%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Yatırımlar	(146)	(994)	(1.137)	(586)	(583)	(580)	(632)	(688)	(752)	(817)	(883)	(939)	(931)	(914)	(993)	(1.087)
<i>Yeni Portföy Yatırımları</i>	(128)	(940)	(1.097)	(473)	(514)	(555)	(596)	(640)	(685)	(731)	(778)	(826)	(875)	(925)	(976)	(1.027)
<i>Gayrimenkul Yatırımları</i>	(15)	(44)	(30)	(102)	(56)	(12)	(21)	(33)	(51)	(68)	(86)	(92)	(34)	33	6	(36)
<i>Diğer Yatırımlar</i>	(4)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(23)	(24)	(25)
Serbest Nakit Akımları	(11)	(579)	(442)	277	298	379	366	420	522	656	833	975	891	746	740	699

İndirgeme Faktörü	0,91	0,78	0,68	0,59	0,52	0,45	0,40	0,35	0,31	0,28	0,25	0,22	0,20	0,18	0,16	0,14
İndirgenmiş Serbest Nakit Akımları	(10)	(453)	(299)	163	154	172	147	149	164	182	206	215	175	131	117	99
Projeksiyon Dönemi Değeri	1.310															
2036 Sonrası Değer	11.530															
2036 İndirgeme Faktörü	0,14															
2036 sonrası Bugünkü Değer	1.632															
İNA Şirket Değeri	2.942															

İndirgenmiş Nakit Akımları analizi sonucunda Gelecek VYŞ'nin 30.06.2021 tarihi itibarıyla şirket değeri **2,942 milyar TL** olarak hesaplanmıştır.

Şekil 5 İNA Özsermaye Değeri (milyon TL)

İNA Şirket Değeri	2.942
Net Finansal Borç	495
İNA Özsermaye Değeri	2.448
Değerleme Tarihi Değerleme Faktörü	1,06
Değerleme Tarihi Özsermaye Değeri	2.596

İndirgenmiş Nakit Akımları sonucunda şirketin 30.06.2021 itibarıyla değeri bulunmuştur. Şirket özsermaye değeri değerlendirme tarihi olan 6 Ekim 2021 tarihi itibarıyla özsermaye değerini yansıtmayı amacıyla düzeltilmiştir. Bu kapsamda, değerlemede kullanılan 2021 yılı özsermaye maliyeti %24,4 dikkate alınarak özsermaye değeri 6 Ekim 2021 tarihine getirilmiştir.

Değerleme Sonucu

Nakit Akımları ve Çarpan Analizi yöntemlerinin ağırlıklandırılması sonucunda hesaplanan özsermaye değeri aşağıda gösterilmiştir.

Şekil 6 Çarpan Analizi Tablosu

(BİN TL)	Özsermaye Değeri	Ağırlık	Hesaplanan Özsermaye Değeri
İNA Yöntemi	2.595.510	50,0%	1.297.755
Yurtiçi Benzer Şirketler (F/K çarpanı)	1.797.440	12,5%	224.680
Yurtdışı Benzer Şirketler (F/K çarpanı)	2.079.175	12,5%	259.897
Yurtdışı Benzer Şirketler (İD/FAVÖK Çarpanı)	1.838.438	25,0%	459.610
	Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri		2.241.942

Belirtilen ağırlıklandırma ile Şirket'in halka arz öncesi hesaplanan özsermaye değeri **2.241.942 bin TL**'dir. Halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden belirlenen fiyata göre hesaplanan iskonto oranı aşağıda gösterilmiştir.

Şekil 7 Halka Arz Fiyatı ve İskontosu

	Özet
Hesaplanan Özkaynak Değeri (BİN TL)	2.241.942
Gelecek VYŞ Ödenmiş Sermayesi (BİN TL)	126.500
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Düşen Değer	17,7
Halka Arz Fiyatı	13,65
Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı²	13,32
Halka Arz İskonto Oranı	23,0%
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri (BİN TL)	1.726.725

Değerleme yöntemleri sonucunda hesaplanan halka arz öncesi 1 TL nominal değerli pay başına fiyat dikkate alındığında, %23 iskontolu halka arz fiyatı olan **13,65 TL** hesaplanmıştır.

HALKA ARZ SONUÇLARI

Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.'nin ("Gelecek Varlık", veya "Şirket") paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, 14-15 Ekim 2021 tarihleri arasında gerçekleşmiştir.

Şirket'in 22.000.000 TL nominal değerli payları halka arz edilmiş, gelen talebin ardından satışa sunulan payların %20'sine denk gelen ek satışa konu 4.400.000 TL nominal değerli paylarının da satışıyla toplam 26.400.000 TL nominal değerli paylar halka arz edilmiştir.

Şirket'in 1 TL nominal değerli paylarının halka arz fiyatı 13,65 TL olarak belirlenmiş olup, 26.400.000 TL nominal değerli payların satışı sonucunda halka arz büyüklüğü 360.360.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara planlanan tahsisat tutarının yaklaşık 2,7 katı, Yurt İçi Yüksek Başvurululu Yatırımcılara planlanan tahsisat tutarının yaklaşık 14,1 katı, Yurt içi Kurumsal Yatırımcılara planlanan tahsisat tutarının yaklaşık 9 katı talep gelmiştir. Yatırımcılardan gelen yüksek talebin karşılanabilmesi amacıyla, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrılan %10'luk tahsisat oranı diğer tahsisat gruplarına aktarılmıştır.

Halka arz fiyatı üzerinden yatırımcı grubu bazında talep ve dağıtım bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat			Talep			Dağıtım		
	Nominal Değer (TL)	Oran	Ek Satış (TL)	Yatırımcı Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran	Yatırımcı Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	8.800.000	40%	4.400.000	82.659	23.322.746	16,1%	80.429	8.800.000	33,3%
Yurt İçi Yüksek Başvurululu Yatırımcılar	4.400.000	20%		2.662	62.223.843	42,9%	2.616	6.600.000	25,0%

² Temettü dağıtımı sonrası düzeltilmiş halka arz fiyatı

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	6.600.000	30%		168	59.574.680	41,1%	152	11.000.000	41,7%
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar	2.200.000	10%		-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOPLAM	22.000.000	100%	4.400.000	85.489	145.121.269	100%	83.197	26.400.000	100%

HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL PERFORMANS

Şirket, paylarının 21.10.2021 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamasının ardından 2021 yılı 12 aylık bağımsız denetimden geçmiş finansal verilerini açıklamıştır. Şirket’in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/IFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu (Bin TL)	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021	31.12.2021
Faiz Gelirleri	409.676	183.637	325.845	632.251
Faiz Giderleri	97.197	59.484	39.623	78.060
Net Faiz Geliri/Gideri	506.873	124.153	286.222	710.311
Net Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri	-37.530	-13.979	-28.319	-61.383
Ticari Kar/Zarar	26.501	17.020	27.665	121.367
Diğer Faaliyet Gelirleri	9.742	2.943	3.682	23.626
Faaliyet Brüt Karı	311.192	130.137	289.250	637.801
Beklenen Zarar Karşılıkları Giderleri	311.192	-38.001	-62.493	-180.729
Diğer Karşılık Giderleri	-12.676	-	-	-
Personel Giderleri	-77.860	-38.743	-45.961	-100.929
Diğer Faaliyet Giderleri	-81.258	-33.200	-46.652	-117.161
Net Faaliyet Karı/Zararı	130.134	20.193	134.144	238.982
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı	-27.858	-4.131	-38.903	-65.109
Dönem Net Karı/Zararı	102.276	16.062	95.241	173.873

Düzeltilmiş FVÖK ve Düzeltilmiş FAVÖK (Bin TL)	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021	31.12.2021
Düzeltilmiş FVÖK	251.026	81.195	174.38	302.567
Düzeltilmiş FAVÖK	371.227	151.416	199.537	450.519
Toplam Gelirler	557.175	235.782	316.388	721.776
Düzeltilmiş FAVÖK Marjı	66,4%	64,2%	63,1%	62,4%

Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
Finansal Varlıklar (Net)	26.309	9.456	56.948
Bankalar	26.457	9.55	57.753
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	-148	-94	-805
Türev Finansal Varlıklar	-	-	-
Krediler (Net)	1.069.856	1.089.015	1.171.214
Krediler	1.763.149	1.845.094	2.029.223

<i>Beklenen Zarar Karşılıkları (-)</i>	-693.293	-756.079	-858.009
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar	71.303	78.155	73.513
Ortaklık Yatırımları	1.269	-	0
Maddi Duran Varlıklar	12.556	14.883	21.201
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.112	6.542	7.897
Diğer Aktifler	9.72	24.589	12.721
Aktif Toplamı	1.197.125	1.222.640	1.343.494

Alınan Krediler	583.171	456.486	370.9
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	-	47.643	48.633
Türev Finansal Yükümlülükler	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	1.058	4.148	6.041
Karşılıklar	22.118	16.251	11.822
Cari Vergi Borcu	10.064	21.565	23.674
Ertelenmiş Vergi Borcu	102.329	119.258	110.098
Diğer Yükümlülükler	17.384	19.44	21.259
Özkaynaklar	461.001	537.849	751.067
Ödenmiş Sermaye	126.500	126.500	139.700
Sermaye Yedekleri	10.577	10.789	172.714
Kar Yedekleri	93.888	76.200	137.240
Geçmiş Yıllar Karı	127.76	229.119	128.079
Dönem Karı	102.276	95.241	173.873
Pasif Toplamı	1.197.125	1.222.640	1.343.494

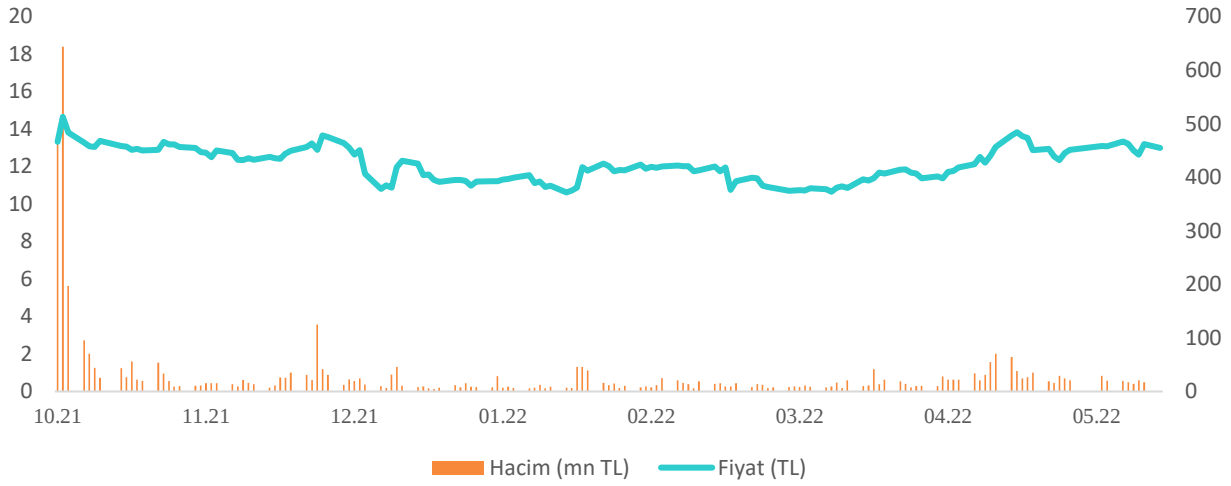
Gelecek Varlık Yönetimi'nin Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan 2021 yıl sonu projeksiyonları ve 31 Aralık 2021 itibarıyla gerçekleşen verileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Şirket'in 31.12.2021 denetim raporunda ve 2021 yıl sonu projeksiyonlarında yer alan finansal kalemler, olası mevsimsellik etkileri göz ardı edilerek ve gerçekleşme oranları üzerinden karşılaştırılmıştır. Fiyat Tespit Raporu'nda 2021 yılının tahmini verileri ile 2021 yılı gerçekleşen verileri karşılaştırıldığında toplam gelirlerde %21,8 , tahsilat gelirlerinde %21,3 daha fazla gelir elde edilmiş, düzeltilmiş FAVÖK ise tahminlerden %19,8 daha fazla gerçekleşerek 451 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin toplam faaliyet giderleri ise 218 Milyon TL olmuş ve Fiyat Tespit Raporundaki tahminler ile benzerlik göstermiştir.

Milyon TL	Halka Arz Öncesi 2021 Yıl Sonu Tahmini	2021 Yıl Sonu Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranı (%)
Tahsilat Geliri	587	712	121%
Bireysel	421	503	119%
Kobi	84	99	118%

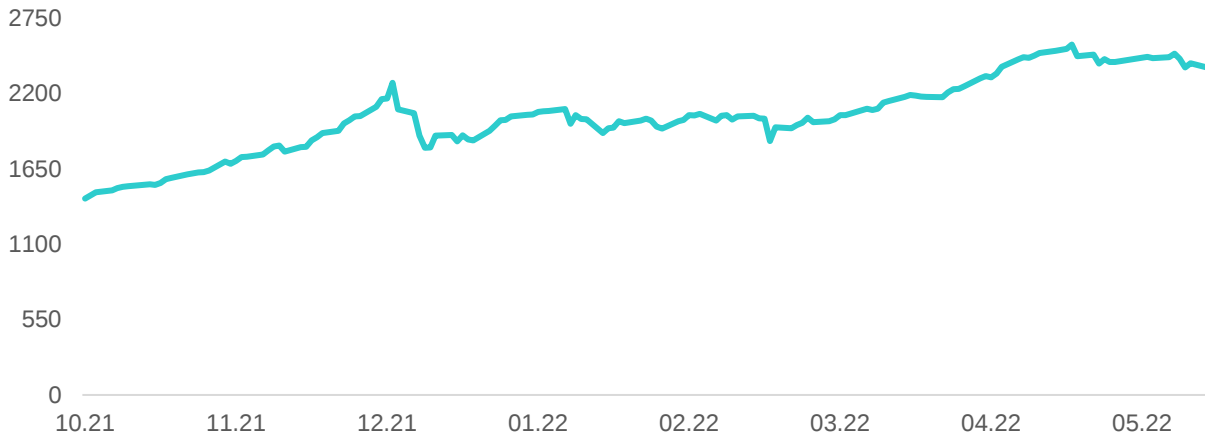
Ticari	81	110	136%
Diğer Gelirler	5	10	200%
Toplam Gelirler	592	722	122%
Personel Giderleri	92	101	110%
Diğer Faaliyet Giderleri	124	117	94%
Toplam Faaliyet Giderleri	216	218	101%
Düzeltilmiş FAVÖK	376	451	120%

HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ

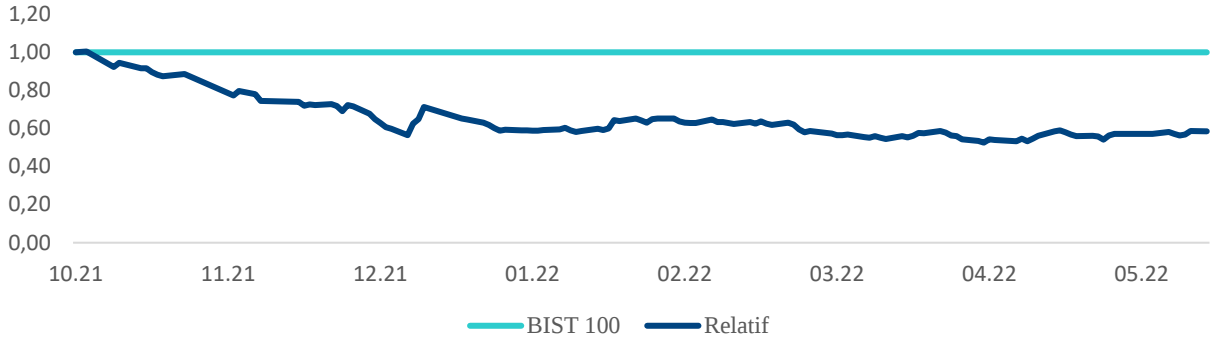
Gelecek Varlık Yönetimi payları, 21 Ekim 2021 tarihinde 13,32 TL düzeltilmiş fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilk günlük kapanış fiyatı 14,65 TL'ye ulaşmıştır. Şirket paylarının 16.05.2022 tarihindeki borsa kapanış fiyatı 12,99 TL'dir.



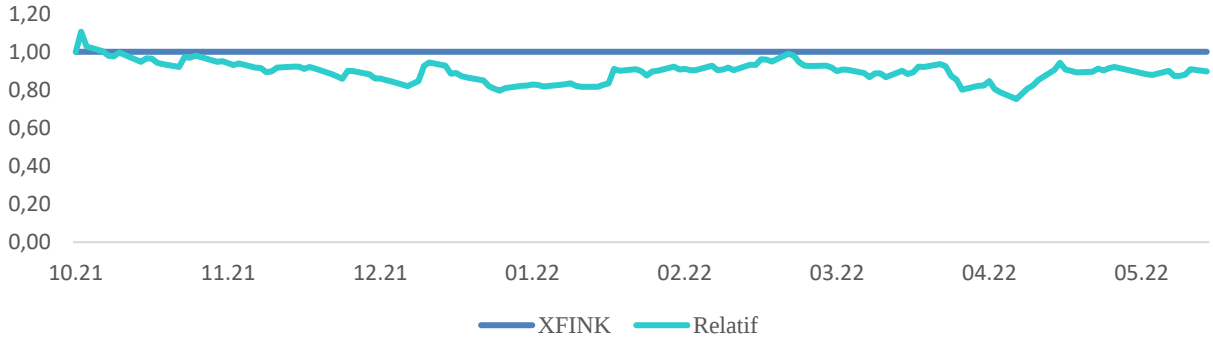
Gelecek Varlık Yönetimi paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren BIST 100 endeksinin gelişimi aşağıda sunulmaktadır.



Gelecek Varlık Yönetimi pay fiyatının BIST 100 endeksine göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



Gelecek Varlık Yönetimi pay fiyatının BIST Finansal Kiralama Faktoring (XFINK) endeksine göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



21.10.2021 tarihinde 1 TL nominal değerli pay başına 13,32 TL seviyesindeki düzeltilmiş halka arz fiyatı ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Gelecek Varlık Yönetimi, 16.05.2022 tarihi itibarıyla 12,99 TL fiyat seviyesinden kapanmıştır. Payların işlem görmeye başladığı günden bir gün önce, yani 20.10.2021 tarihinde 1.432,80 seviyesinde kapanan BIST 100 endeksi ise 16.05.2022 tarihi itibarıyla 2.390,79 seviyesinden kapanmıştır.

21.10.2021 ve 16.05.2022 tarihleri arasında Gelecek Varlık Yönetimi'nin pay fiyatı %2,5 oranında düşerken, BIST 100 endeksi aynı dönem boyunca %66,9 oranında değer kazanmıştır. Gelecek Varlık Yönetimi hisse senedinin halka arz edildiği günden bu yana BIST 100 Endeks'ine relatif getirisi -%41,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gelecek Varlık Yönetimi paylarının işlem görmeye başladığı günden bir gün önce, yani 20.10.2021 tarihinde 927,04 seviyesinde kapanan XFINK (Borsa İstanbul Finansal Kiralama ve Faktoring) endeksi ise 16.05.2022 tarihi itibarıyla 1.008,68 seviyesinden kapanmıştır. 21.10.2021 ve 16.05.2022 tarihleri arasında Gelecek Varlık Yönetimi'nin pay fiyatı %2,5 oranında düşerken, XFINK endeksi aynı dönem boyunca %8,8 oranında değer kazanmıştır. Gelecek Varlık Yönetimi hisse senedinin halka arz edildiği günden bu yana XFINK Endeks'ine relatif getirisi -%10,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Halka arz sonrası pay fiyatının ikincil piyasadaki hareketleri halka arza ilişkin İzahnamede belirtilen risk faktörlerine bağlı olarak dalgalanmalar gösterebilir. Bu faktörler arasında Şirket'in faaliyet performansı, bağlı olduğu sektöre ilişkin gelişmeler ve özellikle bu gelişmelerin yatırımcılar nezdinde nasıl algılandığı fiyata etki eden temel etkenler arasındadır. Temel etkenlerin yanı sıra bunlarla bağlantılı veya orantılı olmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmaları, yatırımcı tabanının niteliği ve yatırımcı davranışlarına bağlı olarak ortaya çıkabilir. Şirket'in finansal performansı göz önünde bulundurulduğunda yatırımcı tarafında Şirket'in bulunduğu sektör yapısının ve iş modelinin yeterince anlaşılamamış olabileceğinden dolayı yaşanan fiyat hareketleri nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki oluşan farklılıkların olası nedenleri arasında olabileceği düşünülmektedir.