



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

SERMAYE PİYASASI KURULU
VII-128.1 SAYILI PAY TEBLİĞ’NİN 29. MADDESİ 4. FIKRASI
GEREĞİNCE HAZIRLANAN “HALKA ARZ FİYATINA İLİŞKİN
DEĞERLENDİRME RAPORU - I”

05.02.2024

İÇİNDEKİLER



1. Raporun Konusu, Gerekçesi ve Amacı	3
2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi	3
3. Fiyat Tespit Raporu'nda Kullanılan Yöntemler	4
4. Halka Arz Sonuçları	8
5. Halka Arz Sonrası Tahmin ve Gerçekleşme Verileri	9
6. Halka Arz Sonrası Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler	12

1. Raporun Konusu, Gerekçesi ve Amacı

ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("ASCE GYO" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca halka arz fiyatının belirlenmesi için tarafımızca hazırlanan Fiyat Tespit Raporu ("FTR") 21.07.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP")'nda yayımlanmış ve Şirket payları 03.08.2023 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/4 Maddesi gereğince Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan işbu rapor, FTR'de esas alınan halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 02.02.2024 tarihine kadar oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeler içermektedir.

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

Açıklamalar:

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 düzenlemesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur".

İşbu rapor bu yükümlülük kapsamında hazırlanmıştır.

2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

Şirket'in 23.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 560.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, 659.000.000 TL'ye çıkartılması nedeniyle artırılabilecek 99.000.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Abdulkadir KONUKOĞLU'nun sahip olduğu 66.000.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden paylar olmak üzere toplamda 165.000.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden payların 12,60 TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2023 tarih ve 40 / 831 sayılı toplantısında onaylanmıştır. Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 12,60 TL sabit fiyattan Borsa dışında talep toplama işlemleri 27 - 28 Temmuz 2023 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Şirket 1.247.400.000 TL brüt halka arz geliri elde etmiştir. Halka arz aşamasında Şirket'in 41.286.910 TL halka arz maliyeti oluşmuş olup net halka arz geliri 1.206.113.090 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

3. Fiyat Tespit Raporu'nda Kullanılan Yöntemler

Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri kapsamında sırası ile Madde 20 ve Madde 40 ile aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

- Maliyet Yaklaşımı: Net Aktif Değer Analizi
- Pazar Yaklaşımı: Çarpan Analizi

Net Aktif Değer Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") değerlemesinde kullanılan Net Aktif Değer ("NAD"), şirketlerin sahip olduğu gayrimenkul portföyünün değerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Net aktif değer hesaplamasında Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Zeugma")'nın hazırladığı 55 adet değerleme raporu ile Şirket'in 2023 / 03 TFRS mali tabloları dikkate alınmıştır.

2023 / 03 TFRS mali tablolar ile hesaplanan ASCE GYO'nun net aktif değer hesaplaması aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

ASCE GYO NAD TABLOSU (TL)		
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam Portföy Oranı
A. Arsalar ve Araziler	5.465.734.000	%62
Öncelikle Projelendirilmesi Planlanan Arsalar	3.665.692.000	
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükkızılhisar Mah. 9578 Ada 2 Parsel	429.790.000	
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükkızılhisar Mah. 9543 Ada 2 Parsel	308.036.000	
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mah. 6427 Ada 2 Parsel	780.476.000	
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mah. 113 Ada 1 Parsel	2.147.390.000	
Diğer Arsalar ve Araziler	1.800.042.000	
B. Binalar	1.376.410.000	%16
Daire ve Dükkanlar	1.376.410.000	
C. Gayrimenkul Projeleri	1.900.645.500	%23
Gaziantep - Asce Zeugma 2 İş Merkezi Projesi	48.924.500	
Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi	21.875.000	
Gaziantep - Asce Barak Konutları Projesi	176.500.000	
Gaziantep - Asce Pancarlı Konutları Projesi	98.655.000	
Ankara - Asce Kanyon 1 Projesi	1.506.106.000	
Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mah 29285 Ada 5 Parsel	132.500.000	
Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi	6.085.000	
D. İştirakler	0	%0
I. Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (A+B+C+D)	8.832.789.500	%100
Nakitler ve Nakit Benzerleri (+)	8.734.681	
Ticari Alacaklar (+)	8.337.204	
Diğer Dönen Varlıklar (+)	39.704.090	

Diğer Duran Varlıklar (+)	32.459.923
II. Aktif Toplamı	8.922.025.398
Finansal Borçlar (-)	156.831.073
Ticari Borçlar (-)	5.513.386
Diğer Borçlar (-)	865.958
Diğer KV+UV Yükümlülükler (-)	6.751.714
III. Pasif Toplamı	169.962.131
Net Aktif Değer (II - III)	8.752.063.267

Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırladığı 55 adet değerleme raporu ve Şirket'in 2023 / 03 TFRS mali tabloları ile hazırlanan Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer Analizi kapsamında ASCE GYO'nun Net Aktif Değeri 8.762.063.267 TL olarak hesaplanmıştır.

Piyasa Çarpanları Analizi

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 Piyasa Değeri / Net Aktif Değer ("PD / NAD") çarpanı olduğu değerlendirilmiş ve değerleme çalışmasına dahil edilmiştir.

Piyasa çarpanları analizinde BİST'te işlem görmekte olan 39 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı incelenmiştir. Portföyünde ağırlıklı olarak otel ve alışveriş merkezi bulunan 12 tanesi, (Akfen GYO A.Ş., Akmerkez GYO A.Ş., Doğuş GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş., Martı GYO A.Ş., Mistral GYO A.Ş., Panora GYO A.Ş., Pera GYO A.Ş., Yeni Gimat GYO A.Ş., Torunlar GYO A.Ş., Servet GYO A.Ş. ve TSKB GYO A.Ş.) otobüs terminali bulunan 1 tanesi (AVRASYA GYO A.Ş.) sektör çarpanı hesaplamasında, çarpanda oynaklığa sebep olacağı nedeniyle değerlemeye dahil edilmemiştir. Ek olarak Altyapı yatırımları yapan Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş., TOKİ ortaklığı ve büyüklüğü nedeniyle Emlak Konut GYO A.Ş. ve iflas davası süren Yeşil GYO A.Ş. de hesaplamalara dahil edilmemiştir. Nihai olarak BİST'te işlem görmekte olan 39 GYO'dan 23 tanesi ile çarpan analizi yapılmıştır.

PD / NAD Çarpan Analizi

PD / NAD çarpanı duran varlık ağırlıklı portföyü bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıkları için pazar katılımcıları (halka açık şirket yatırımcıları) tarafından en fazla kullanılan değerleme çarpanlarından birisi olduğu için seçilmiştir.

Bu doğrultuda, yurt içi çarpan analizinde, BİST'te işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (Piyasa Çarpanları Analizi bölümünde elenenler hariç) 31.03.2023 verileri dikkate alınmıştır. Çarpan analizinde uç değerleri eleyebilmek adına öncelikle tüm grubun medyanı hesaplanmıştır. Daha sonra çıkan bu medyan değerinin yarısı ve iki katı aralığının dışında kalan değerler uç değer olarak nitelenmiş ve hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Bu bağlamda, BİST'te işlem görmekte olan ve benzer gruba dahil edilmiş GYO'lara ilişkin PD / NAD çarpan verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



Şirket Kodu	Şirket Adı	İş Tanımı	Portföy Değeri	NAD	Piyasa Değeri	PD/NAD
AKSGY	Akiş GYO A.Ş.	Akkök Holding iştiraki olan Akiş GYO A.Ş. portföyünde Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri yanında Akapartman Suadiye konut projesi ve çeşitli kiralık mağaza yatırımları mevcuttur.	12.932.719.586	10.098.054.384	4.556.300.000	0,45
ALGYO	Alarko GYO A.Ş.	Alarko Holding iştiraki olan şirketin portföyünde Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ve Bodrum Hillside Otel gibi turistik tesislerin yanında İş merkezleri, arsalar ve dükkanlar bulunmaktadır.	5.288.552.836	6.065.798.034	4.112.262.000	0,68
ATAGY	Ata GYO A.Ş.	Ata GYO A.Ş. portföyünde ağırlıklı olarak kurumsal restoran zincirlerine kiralanen iş yerleri ve dükkanlar bulunmaktadır.	223.271.883	233.564.720	333.450.000	1,43
AGYO	Atakule GYO A.Ş.	Atakule GYO A.Ş. portföyünde Atakule Alışveriş Merkezi ve Kule yanında çeşitli iş merkezleri, binalar ve arsalar bulunmaktadır.	1.744.950.360	1.800.389.571	1.264.032.000	0,70
DZGYO	Deniz GYO A.Ş.	Deniz Gayrimenkul Yatırım, başta İstanbul, Ankara ve Bodrum olmak üzere, konut, otel ve ticari birimlerden oluşan portföyü ile gayrimenkul yatırım ve geliştirme faaliyetlerinde bulunarak satış ve kiralama gelirleri elde etmektedir.	1.338.282.024	1.719.324.045	1.228.000.000	0,71
EYGYO	EYG GYO A.Ş.	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde ticari üniteleri, konut odaklı projeleri ve arsalar ön plana çıkmaktadır.	2.149.369.860	1.453.063.815	1.615.350.000	1,11
HLGYO	Halk GYO A.Ş.	Türkiye Halk Bankası A.Ş. iştiraki olan Halk GYO'nun portföyünde UIFM ile ofis, İzmir Evora, Bizimtepe Aydos projeleri ile konut projeleri bulunmaktadır.	15.766.969.760	11.797.986.377	6.923.700.000	0,59
IDGYO	İdealist GYO A.Ş.	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bağımsız bölümler, Şile'de geliştirilen proje ve İzmir'deki arsaları bulunmaktadır.	203.818.117	191.226.451	218.000.000	1,14
ISGYO	İş GYO A.Ş.	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyündeki varlıkları arasında İstanbul İskuleleri, İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi gibi ofisleri, İstanbul Kanyon AVM, İzmir Ege Perla AVM gibi alışveriş merkezleri, Kartal Manzara gibi konutları ve İstanbul Levent'te İş Kuleleri önündeki arsalarıyla, İstanbul Çekmeköy'de bulunan arsalar ön plana çıkmaktadır.	16.409.716.000	14.110.126.426	10.201.100.000	0,72
KLGYO	Kiler GYO A.Ş.	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Türkiye çapında arsa ve mülk satın alınması, mağaza kiralanması, projelendirilmesi, dekorasyonlarının yapımı ve ruhsat işlemlerinin yönetilmesi faaliyetlerinde bulunmaktadır. Portföyünde tamamlanmış, devam etmekte ve proje aşamasında olan AVM'ler, arsalar ve konutlar bulunmaktadır.	13.541.503.001	12.682.127.001	3.892.050.000	0,31
KGYO	Koray GYO A.Ş.	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde Ankara Çankaya'daki konut bloklarındaki ticari alanlar, Kağıthane Ofispark'da bulunan ofisler, Göktürk'deki arsa ve Yapı Kredi Plaza projesindeki bağımsız bölüm bulunmaktadır.	1.503.538.370	925.749.901	2.020.000.000	2,18
KRGYO	Körfez GYO A.Ş.	Bir Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. iştiraki olan Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde Kilyos Arsası, Tuzla İçmeler Arsası, Kartal Horizon Projesi ve Güre Tesisi bulunmaktadır.	551.923.100	611.602.154	1.218.360.000	1,99
NUGYO	Nurol GYO A.Ş.	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., faaliyetleri kapsamında sürdürülebilir konutlar, yaşam alanları, AVM'ler ve ofisler inşa etmektedir.	1.542.608.000	1.487.237.401	2.052.329.800	1,38
OZKGY	Özak GYO A.Ş.	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyü arsalar, araziler, binalardan oluşmaktadır. 34 Portall Olaza, Metro Gross Market, Bulvar 216, Göktürk ve Büyükyalı projeleri öne çıkmaktadır.	15.501.000.000	17.762.570.338	9.464.000.000	0,53
OZGYO	Özderici GYO A.Ş.	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan Nuvo Dragos	2.060.475.000	2.260.132.527	977.500.000	0,43

		projesinde rezidans daireve mağazalar bulunmaktadır.				
PSGYO	Pasifik GYO A.Ş.	Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bağlı bulunduğu Pasifik Grubu'nun Next Level Ankara; Next Level Loft, Next Level Çayyolu gibi gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki faaliyetlerinin yanı sıra Merkez Ankara ve Levent projeleri ile sektördeki konumunu korumaktadır.	17.581.635.834	15.114.926.928	6.968.299.400	0,46
PEKGY	Peker GYO A.Ş.	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 35 yılı aşkın süredir portföyündeki bağımsız bölüm, konut ve arsalarla Türkiye, Almanya ve İngiltere'deki projelerini sürdürmektedir.	787.279.213	1.580.536.642	6.899.287.600	4,37
RYGYO	Reysaş GYO A.Ş.	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arsa ve arazilerin yanı sıra ağırlıklı olarak ticari depo portföyü ile ön plana çıkmaktadır.	13.451.902.000	12.461.480.631	7.170.000.000	0,58
SNGYO	Sinpaş GYO A.Ş.	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Finans Şehir projesinin yanı sıra arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımıyla üretime, satıştan pazarlamaya birçok alanda faaliyet göstermektedir.	21.670.510.470	15.787.434.788	3.795.000.000	0,24
SEGYO	Şeker GYO A.Ş.	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye'nin farklı illerinde ve Kazakistan Almatı'da olmak üzere gayrimenkul portföyü arsa ofis, konut, tesis şeklinde dağılım göstermektedir.	2.446.424.389	2.283.866.806	1.830.499.400	0,80
TDGYO	Trend GYO A.Ş.	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yabancı sermayeli bir firma olup gayrimenkul projeleri arasında konut, otel, rezidans ve üniversite binaları gibi çeşitli alanlarda gayrimenkul geliştirmesi veya inşaatı yer almaktadır.	133.100.000	213.510.126	339.480.000	1,59
VKGYO	Vakıf GYO A.Ş.	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin satışı devam eden projelerindeki konut ve ofislerin yanı sıra İstanbul, Ankara, İzmir gibi farklı illerde bulunan arsaları portföyünde öne çıkan varlıklardır.	6.742.020.000	5.776.758.726	4.328.100.000	0,75
ZRGYO	Ziraat GYO A.Ş.	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünü İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi ile Ziraat Bankası ve başka kuruluşlara kiralanmış gayrimenkullerden oluşmaktadır. Aynı zamanda devam eden projeleri içinde konut olarak geliştirilmesi planlanan arsa portföyü yanı sıra bina portföyü de bulunmaktadır.	20.274.476.552	19.444.743.396	20.792.736.600	1,07
Ortalama						0,80x

Kaynak: Bloomberg Veri Terminali, GYO Faaliyet ve Bağımsız Denetim Raporları, KAP(27.06.2023)

Benzer şirketlerin PD / NAD çarpanı ortalaması 0,80x olarak hesaplanmaktadır. Bu çarpan değerine göre, ASCE GYO'nun özsermaye değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

PD/NAD Çarpanına Göre Özsermaye Değeri Hesabı

	(TL)
Net Aktif Değeri	8.752.063.267
Benzer Şirketler PD / NAD Çarpanı Medyanı (x)	0,80
Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	6.968.875.901

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Yaklaşım Yöntemi	Baz Değer	Ağırlık (%)	Ağırlıklı Değer (TL)
Net Aktif Değer (NAD)	8.752.063.267	50%	4.376.031.634
Piyasa Yaklaşımı (PD /NAD)	6.968.875.901	50%	3.484.437.950
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri			7.860.469.584

%50 - %50 ağırlıklandırma ile Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri **7.860.469.584 TL** olarak hesaplanmaktadır. Halka arz öncesi fiyattan hesaplanan iskonto oranı aşağıda hesaplanmıştır.

Sonuç	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	560.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	7.860.469.584
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	14,04
Halka Arz İskontosu	%10,2
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	7.056.000.000
Halka Arz Pay Fiyatı	12,60

Değerleme yöntemleri ile hesaplanan halka arz öncesi özsermaye değerleri dikkate alındığında, halka arz öncesi pay başına değer üzerinden halka arz iskonto oranı **%10,2** olarak, Halka Arz Pay Fiyatı ise **12,60 TL** olarak hesaplanmıştır.

4. Halka Arz Sonuçları

27 - 28 Temmuz 2023 tarihlerinde ASCE GYO paylarının halka arzı "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Halka arzda birim fiyat 12,60 TL olarak açıklanmış olup, halka arz edilen 165.000.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleşmiştir. Halka arz işlemi için gelen talep, halka arz tahsisatı ve dağıtım bilgisi yatırımcı grubu bazında aşağıdaki tabloda yer almaktadır

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Talep			Dağıtım		
	Nominal Değer (TL)	Oran	Yatırımcı	Nominal Değer (TL)	Oran	Yatırımcı	Nominal Değer (TL)	Oran
Yurt İçi Bireysel	132.000.000	%80,00	1.356.242	263.491.634	71,21%	1.320.026	132.000.000	80,00%
Yurt İçi Kurumsal	33.000.000	%20,00	109	106.548.925	28,79%	109	33.000.000	20,00%
Toplam	165.000.000	%100,00	1.356.351,00	370.040.559	100,00%	1.320.135	165.000.000	100,00%

5. Halka Arz Sonrası Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Şirket'in Fiyat Tespit Rapor'unda yer alan 2020, 2021, 2022 yıl sonları ile 31.03.2023 tarihli ara dönem finansal tabloları ve 03.08.2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından yayımlanan, 2023 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bilanço (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023	30.09.2023
Dönen Varlıklar	443.145.216	442.364.848	357.703.707	339.520.236	1.407.451.784
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.613.386	7.678.247	26.774.166	8.734.681	1.059.652.631
Ticari Alacaklar	42.184.311	20.448.253	9.058.530	8.337.204	7.299.412
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>6.839.018</i>	<i>7.286.718</i>	<i>669.007</i>	<i>100.757</i>	<i>1.569.752</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>35.345.293</i>	<i>13.161.535</i>	<i>8.389.523</i>	<i>8.236.447</i>	<i>5.729.660</i>
Diğer Alacaklar	14.610.749	6.020.693	1.216.715	1.044.368	1.396.826
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>9.508.794</i>	<i>1.300.999</i>	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>5.101.955</i>	<i>4.719.694</i>	<i>1.216.715</i>	<i>1.044.368</i>	<i>1.396.826</i>
Stoklar	310.934.892	336.667.570	281.378.715	282.744.261	290.934.350
Peşin Ödenmiş Giderler	5.407.206	4.279.689	3.784.403	2.457.360	7.301.030
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	115.264	441.082	-	17.259	1.331.903
Diğer Dönen Varlıklar	40.956.433	48.272.000	35.491.178	36.185.103	39.535.632
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	23.322.975	18.557.314	-	-	-
Duran Varlıklar	236.895.155	402.764.278	5.351.668.949	6.380.693.923	6.380.406.816
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-
Ticari Alacaklar	16.148.164	8.897.414	-	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>13.318.169</i>	<i>7.336.299</i>	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>2.829.995</i>	<i>1.561.115</i>	-	-	-
Diğer Alacaklar	1.989.276	-	-	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>1.989.276</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	148.166.677	329.064.660	5.319.354.000	6.348.234.000	6.348.234.000
Maddi Duran Varlıklar	55.195.068	53.705.309	32.155.141	32.282.032	32.036.711
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	61.417	130.353	159.808	177.891	136.105
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>61.417</i>	<i>130.353</i>	<i>159.808</i>	<i>177.891</i>	<i>136.105</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	4.257.154	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	11.077.399	10.966.542	-	-	-
Toplam Varlıklar	680.040.371	845.129.126	5.709.372.656	6.720.214.159	7.787.858.600
Kısa Vadeli Yükümlülükler	193.461.793	50.414.823	178.175.710	168.620.177	27.224.834
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3.716.033	7.056.471	168.486.555	156.821.271	14.213.979
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	838	2.706	9.802	23.997
Ticari Borçlar	142.036.841	7.811.253	5.717.699	5.513.386	4.784.554
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>3.649.202</i>	<i>322.887</i>	<i>387.454</i>	<i>145.405</i>	<i>327.202</i>



<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlar</i>	138.387.639	7.488.366	5.330.245	5.367.981	4.457.352
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara Kapsamında Borçlar</i>	547.466	791.187	472.721	2.238.797	1.479.723
<i>Diğer Borçlar</i>	17.009.613	4.939.010	14.727	69.004	3.415.604
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	16.968.987	4.938.109	-	52.500	5.397
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	40.626	901	14.727	16.504	3.410.207
<i>Ertelemiş Gelirler</i>	29.818.549	29.016.619	1.911.022	1.891.001	2.512.317
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	-	-	1.199.673	-	-
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	168.706	305.655	205.693	228.290	480.591
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	168.706	305.655	205.693	228.290	480.591
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	164.585	493.790	164.914	1.848.626	314.069
Uzun Vadeli Yükümlülükler	152.949.625	310.425.205	977.265.067	1.341.954	2.073.027
<i>Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	152.159.428	309.509.775	-	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	142.362.353	299.235.420	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	9.797.075	10.274.355	-	-	-
<i>Ticari Borçlar</i>	-	-	-	-	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlar</i>	-	-	-	-	-
<i>Diğer Borçlar</i>	431.786	474.870	754.269	796.954	1.335.664
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	-	-	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	431.786	474.870	754.269	796.954	1.335.664
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	358.411	440.560	762.518	545.000	737.363
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	358.411	440.560	762.518	545.000	737.363
<i>Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü</i>	-	-	975.748.280	-	-
Toplam Yükümlülükler	346.411.418	360.840.028	1.155.440.777	169.962.131	29.297.861
Özkaynaklar	333.628.953	484.289.098	4.553.931.879	6.550.252.028	7.758.560.739
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	358.500.000	500.000.000	560.000.000	560.000.000	659.000.000
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	-	-	-	-	1.104.894.097
<i>Sermaye Düzeltmesi Farkları</i>	1.858.508	1.858.508	-	-	-
<i>Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi</i>	-	8.500.000	-	-	-
<i>Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/Giderler</i>	-	-	3.949.427.655	4.936.784.569	4.936.784.569
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	134.442	134.442	134.442	134.442	134.442
<i>Geçmiş Yıl Karları / Zararları</i>	(57.709.660)	(26.863.997)	(30.537.544)	44.369.782	44.369.782
<i>Net Dönem Karı / Zararı</i>	30.845.663	660.145	74.907.326	1.008.963.235	1.013.377.849
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	-	-	-	-	-
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	680.040.371	845.129.126	5.709.372.656	6.720.214.159	7.787.858.600

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023	30.09.2023
Hasılat	99.954.072	43.271.936	119.706.934	4.809.353	12.989.995
Satışların Maliyeti	(55.073.967)	(28.218.279)	(58.143.144)	(718.661)	(5.972.675)
Brüt Kar	44.880.105	15.053.657	61.563.790	4.090.692	7.017.320
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(250.098)	(507.489)	(3.088.075)	(12.300.803)	(257.948)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(16.484.489)	(18.356.817)	(42.563.216)	(5.873)	(43.555.313)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.199.321	12.275.932	8.611.476	590.101	4.443.312
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(19.782.206)	(6.394.185)	(713.805)	(1.693.337)	(244.081)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)	16.562.633	2.071.098	23.810.170	(9.319.220)	(32.596.710)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.177.000	1.047.820	62.058.995	1.028.880.000	1.029.350.307
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / Zararı	18.739.633	3.118.918	85.869.165	1.019.560.780	996.753.597
Finansman Giderleri (-)	(10.775.345)	(13.817.737)	(5.098.103)	(39.683)	(55.530)
Finansman Gelirleri	19.659.910	11.469.821	7.831.854	1.050.773	28.288.416
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zararı	27.624.198	771.002	88.602.916	1.020.571.870	1.024.986.483
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Gelir / (Gideri)	3.221.465	(110.857)	(13.695.590)	(11.608.634)	(11.608.634)
-Dönem Vergi Gideri	(106.268)	-	(14.337.682)	-	-
-Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	3.327.733	(110.857)	642.092	(11.608.634)	(11.608.634)
Dönem Karı / Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	1.008.963.236	1.013.377.849

Şirket'in paylarının 03.08.2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından Şirket 2023 yılı 6 ve 9 aylık ara dönemlere ilişkin finansal verilerini açıklamıştır. Şirket'in Fiyat Tespit Raporunda esas alınan 2023 yılı 3 aylık ara döneme ilişkin finansal tablolarının esas alınması suretiyle hesaplanan NAD'ı ile 2023 yılı 9 aylık ara dönemlere ilişkin finansal tablolarının esas alınması suretiyle hesaplanan NAD'larının karşılaştırmasına ve Şirket'in NAD'ında meydana gelen değişimlere aşağıda yer verilmektedir.

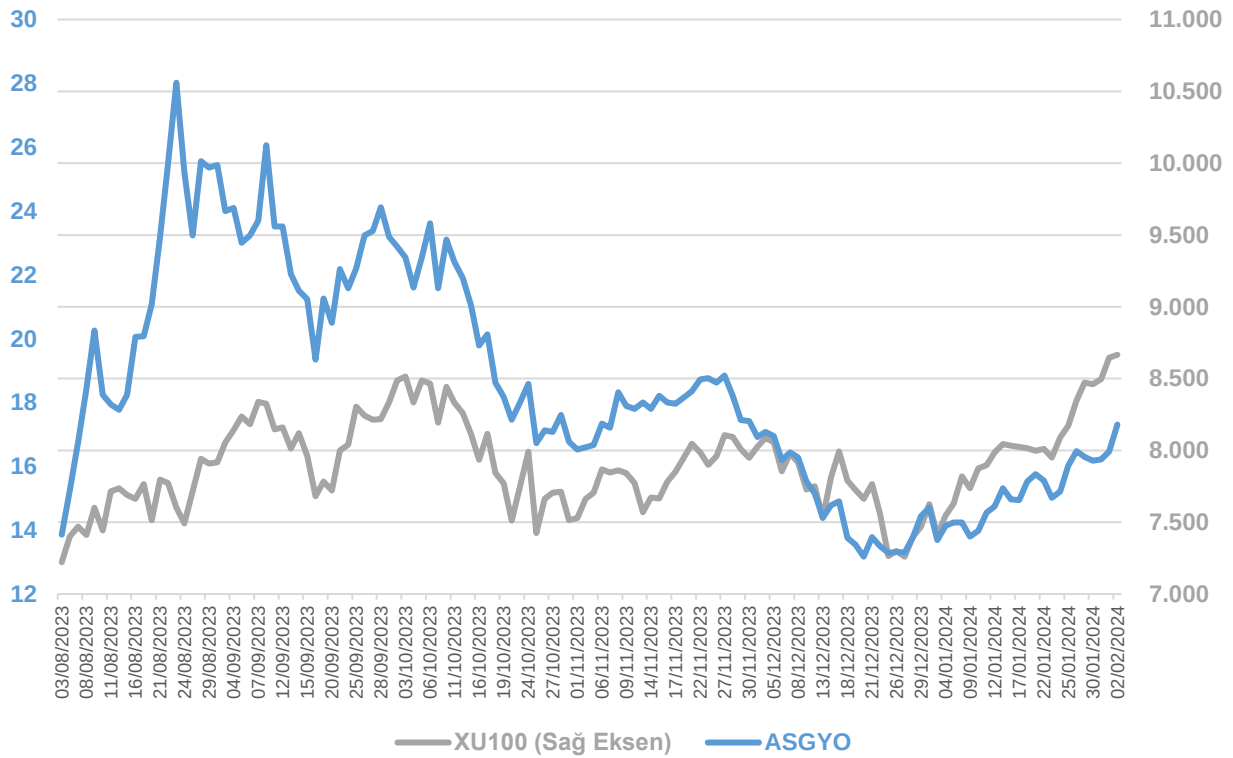
(TL)	Fiyat Tespit Raporu NAD (31.03.2023)	Gerçekleşen NAD (30.09.2023)	Fark (%)
(+) Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	8.832.789.500	8.832.789.500	0%
(+) Nakitler	8.734.681	1.059.652.631	12032%
(+) Ticari Alacaklar	8.337.204	7.299.412	-12%
(+) Diğer Dönen Varlıklar	39.704.090	49.565.391	25%
(+) Diğer Duran Varlıklar	32.459.923	32.172.816	-1%
AKTİF TOPLAMI	8.922.025.398	9.981.479.750	12%
(-) Finansal Borçlar	156.831.073	14.237.976	-91%
(-) Ticari Borçlar	5.513.386	4.784.554	-13%
(-) Diğer Borçlar	865.958	4.751.268	449%
(-) Diğer KV + UV Yükümlülükler	6.751.714	5.524.063	-18%
PASİF TOPLAMI	169.962.131	29.297.861	-83%
NET AKTİF DEĞER	8.752.063.267	9.952.181.889	14%

Şirket'in KAP'ta ilan edilen 30.09.2023 finansalları ile hesaplanan Net Aktif Değerini, Fiyat Tespit Raporu için 31.03.2023 finansalları ile hesaplanan Net Aktif Değerine kıyasladığımızda; Gayrimenkul Portföy Değeri değişmemiş olup, aktif toplamı ağırlıklı olarak nakitlerdeki değişim sayesinde yaklaşık %12 artmıştır. Ek olarak Şirket'in finansal borçları %91, pasif toplamı ise %83 azalmıştır. Bu bağlamda aktif ve pasif toplamlarındaki değişimler sonrası Şirket'in Net Aktif Değeri bahsi geçen dönemde %14 artmıştır.

6. Halka Arz Sonrası Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler

Şirket payları 03.08.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da, 12,60 TL / pay baz fiyat, "ASGYO" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır. Şirket paylarının 2 Şubat 2024 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 17,31 TL seviyesinden gerçekleşmiştir. Şirket payları halka arz tarihinden bugüne kadar en yüksek 28,02 TL seviyesinden günlük kapanış gerçekleştirirken, en düşük ise 13,17 TL seviyesinden günlük kapanış gerçekleştirmiştir.

ASCE GYO ve BİST 100 Endeksi Fiyat Gelişimleri



ASCE GYO ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi Fiyat Gelişimleri



Yukarıda yer alan grafikler ASCE GYO'nun ASGYO koduyla borsada işlem görmeye başladığı 03.08.2023 tarihinden 02.02.2024 seans kapanışına kadar BİST 100 Endeksi (XU100) ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi (XGMYO) ile karşılaştırmalı fiyat gelişimini göstermektedir.

ASCE GYO 03.08.2023 tarihinde 12,60 TL fiyatla işlem görmeye başlamış olup 02.02.2024 tarihinde 17,31 TL fiyatı ile gün sonu kapanışı gerçekleşmiştir. Bu iki dönem arasında ASGYO'nun fiyat değişimi %37,4 olarak gerçekleşmiştir. Aynı iki tarih aralığında; BİST 100 7.222 seviyesinden 8.666 seviyesine gelmiş olup değişim %20,0 ve BİST GMYO ise 2.324 seviyesinden 2.972 seviyesine gelmiş olup değişim %27,9 olarak hesaplanmaktadır.

Şirket, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda; 05.10.2023, 22.12.2023, 25.12.2023, 26.12.2023, 28.12.2023, 29.12.2023 ve 04.01.2024 tarihlerinde aşağıdaki özel durum açıklamalarını yayımlamıştır. Şirket'in operasyonlarına yönelik olarak yapılan işbu özel durum açıklamalarının nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki oluşan farklılıkların olası nedenleri arasında olduğu düşünülmektedir.

- 05.10.2023 tarihli KAP açıklamasında Şirket, Yönetim Kurulu kararı ile, Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifasını sunan Mehmet Arif Sami ÇAĞLI yerine, Tuğçe GENCO TOKDEMİR'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak atandığını ilan etmiştir.



- 22.12.2023 tarihli KAP açıklamasında; ana ortak Abdulkadir KONUKOĞLU'NUN, 21.12.2023 tarihinde ASGYO payları ile ilgili olarak, 13,15 TL - 13,40 TL fiyat aralığından 500.000 TL nominal tutarlı alış işlemi yaparak oy haklarının %48,69 sınırına ulaştığı Şirket tarafından ilan edilmiştir.
- 25.12.2023 tarihli KAP açıklamasında; ana ortak Abdulkadir KONUKOĞLU'NUN, 22.12.2023 tarihinde ASGYO payları ile ilgili olarak, 13,50 TL - 13,50 TL fiyat aralığından 181.856 TL nominal tutarlı alış işlemi yaparak oy haklarının %48,72 sınırına ulaştığı, Şirket tarafından ilan edilmiştir.
- 26.12.2023 tarihli KAP açıklamasında; ana ortak Abdulkadir KONUKOĞLU'NUN, 25.12.2023 tarihinde ASGYO payları ile ilgili olarak, 13,10 TL - 13,40 TL fiyat aralığından 320.837 TL nominal tutarlı alış işlemi yaparak oy haklarının %48,77 sınırına ulaştığı Şirket tarafından ilan edilmiştir.
- 28 – 29 Aralık 2023 tarihlerinde Şirket, portföyündeki gayrimenkullerin 2023 yıl sonu itibarıyla yeniden değerlendirilmesine ilişkin raporları 59 adet KAP ilanı ile duyurmuştur. Yenilenen gayrimenkul değerleri 2024 1. Çeyrek sonuçları itibarıyla bilançoya girecektir.
- 04.01.2024 tarihli KAP açıklamasında Şirket, Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Kullanımına İlişkin Denetim Komitesi Raporu'nu yayımlamıştır.