



BATI EGE 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”

12.06.2024

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	10
5. Halka Arz Sonrası Tahmin ve Gerçekleşme Verileri	11
6. Halka Arz Sonrası Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler.....	13

1. Raporun Konusu, Gerekçesi ve Amacı

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“BATI EGE 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”) 24.11.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (“KAP”)’nda yayımlanmış ve Şirket payları 08.12.2023 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 12.06.2024 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 2.500.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 525.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, 815.000.000 TL’ye çıkartılması nedeniyle artırılacak 290.000.000 TL nominal değerli payların 3,00 TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22.11.2023 tarih ve 73 / 1597 sayılı toplantısında onaylanmıştır. Şirket’in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 3,00 TL sabit fiyattan Borsa dışında talep toplama işlemleri 30 Kasım – 1 Aralık 2023 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Şirket 870.000.000 TL brüt halka arz geliri elde etmiştir. Halka arz aşamasında Şirket’in 29.002.764 TL halka arz maliyeti oluşmuş olup net halka arz geliri 840.997.236 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

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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus")'nin hazırladığı 4 adet değerleme raporu ile Şirket'in 30.09.2023 TFRS mali tabloları dikkate alınmıştır.

Batı Ege GYO'nun net aktif değer hesaplaması aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

BATI EGE GYO NAD TABLOSU		
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam Portföy Oranı
A. Arsalar ve Araziler	1.143.470.000	%36
Denizli İli Merkezefendi İlçesi Kayalar Mahallesi. 556 Ada 5 - 6 - 7 - 8 Parseller, 557 Ada 1 Parsel	1.143.470.000	
B. Projeler	1.056.273.929	%34
Aqua City Denizli Sitesi (354* adet Bağımsız Bölüm)	1.056.273.929	
C. Binalar	952.365.000	%30
Metro Grossmarket	366.050.000	
AquaMall AVM	586.315.000	
D. İştirakler	-	-
I. Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (A+B+C)	3.152.108.929	%100
Nakit ve Nakit Benzerleri (+)	23.968.705	
Ticari Alacaklar (+)	39.459.657	
Diğer Dönen Varlıklar (+)	17.605.603	
Diğer Duran Varlıklar (+)	26.911.397	
II. Aktif Toplamı	3.260.054.291	
Finansal Borçlar (-)	701.721.665	
Ticari Borçlar (-)	12.599.834	
Diğer Borçlar (-)	694.368.331	
Diğer KV+UV Yükümlülükler (-)	142.034.794	
III. Pasif Toplamı (G+H+K+L)	1.550.724.624	
Net Aktif Değer (II-III)	1.709.329.667	

*556 Ada 10 Parsel / Aquacity Projesi F1 Blok'da yer alan 4.650.000 TL değerindeki 1 adet ticari ünite, Şirket'in idari amaçlı kullanımı sebebiyle finansal tablolarda MDV olarak sınıflandırılmış olup, bu taşınmazın gerçeğe uygun değeri dikkate alınmamıştır; 30.09.2023 Bağımsız Denetim Raporu'nda yer alan maliyet değeri ile yukarıdaki tabloda "Diğer Duran Varlıklar" hesabına dahil edilmiştir.

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

Piyasa çarpanları analizinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olan 42 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı incelenmiştir. Portföyünde ağırlıklı olarak otel ve alışveriş merkezi bulunan 10 adet şirket, (Akfen GYO A.Ş., Akmerkez GYO A.Ş., Doğuş GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş., Kuzugrup GYO A.Ş., Martı GYO A.Ş., Panora GYO A.Ş., Pera GYO A.Ş., Yeni Gimat GYO A.Ş. ve TSKB GYO A.Ş.) otobüs terminali bulunan 1 adet şirket (Avrasya GYO A.Ş.) portföy içeriklerinin farklılık göstermesi sebebiyle piyasa çarpan havuzuna 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 örneklem kümesine dahil edilmemiştir. Nihai olarak Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olan 42 GYO'dan 28 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 değerlendirme çarpanlarından birisi olduğu için seçilmiştir.

Bu doğrultuda, yurt içi çarpan analizinde, BİST'te işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (Piyasa Çarpanları Analizi bölümünde elenenler hariç) 30.09.2023 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	NAD	Piyasa Değeri*	
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.	11.930.444.250	9.096.500.000	0,76
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.	6.245.818.484	6.201.720.000	0,99
ATAGY	Ata GYO A.Ş.	Ata GYO A.Ş. portföyünde ağırlıklı olarak kurumsal restoran zincirlerine kiralanmış iş yerleri ve dükkanlar bulunmaktadır.	289.363.521	458.375.000	1,58



AGYO	Atakule GYO A.Ş.	Atakule GYO A.Ş. portföyünde Atakule Alışveriş Merkezi ve Kule yanında çeşitli iş merkezleri, binalar ve arsalar bulunmaktadır.	1.821.788.512	2.414.827.800	1,33
ASGYO	Asce GYO A.Ş.	Asce GYO A.Ş. portföyünün %61,9'u arsa ve araziler, %22,5'i inşaat ruhsatı alınmış projeler, %7'si satış amaçlı bağımsız bölümlerden ve %8,6'sı kira amaçlı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.	8.733.315.485	12.244.220.000	1,40
DZGYO	Deniz GYO A.Ş.	Deniz GYO, 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.	1.762.905.925	2.020.000.000	1,15
EYGYO	EYG GYO A.Ş.	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde ticari üniteleri, konut odaklı projeleri ve arsalar ön plana çıkmaktadır.	1.470.212.740	1.712.700.000	1,16
FZLGYO	Fuzul GYO A.Ş.	Fuzul GYO A.Ş.'nin portföyünün %15'lik kısmı arsa, yaklaşık %5'lik kısmı dükkan, yaklaşık %5'lik kısmı konutlardan ve %75'lik kısmı projelerden oluşmaktadır.	3.838.413.653	4.884.480.000	1,27
HLGYO	Halk GYO A.Ş.	Türkiye Halk Bankası A.Ş. İştiraki olan Halk GYO'nun portföyünde UIFM ile ofis, İzmir Evora, Bizimtepe Aydos projeleri ile konut projeleri bulunmaktadır.	11.554.114.790	7.347.600.000	0,64
IDGYO	İdealist GYO A.Ş.	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bağımsız bölümler, Şile'de geliştirilen proje ve İzmir'deki arsaları bulunmaktadır.	172.865.021	324.500.000	1,88



ISGYO	İŞ GYO A.Ş.	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyündeki varlıkları arasında İstanbul İşkuleleri, 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.	20.308.935.138	22.434.750.000	1,10
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.	13.850.070.001	5.217.300.000	0,38
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.	883.517.211	1.696.800.000	1,92
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.	639.073.999	2.620.200.000	4,10
MSGYO	Mistral GYO A.Ş.	Şirket'in Konak'ta 8554 ada 6 parsel ve gayrimenkulü ve 8623 ada 21 parsel ek olarak Mistral Towers'ta 117 adet bağımsız bölümü ve Çeşme'de arsası bulunmaktadır.	2.773.953.452	1.246.898.802	0,45
NUGYO	Nurol GYO A.Ş.	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., faaliyetleri kapsamında sürdürülebilir konutlar, yaşam alanları, AVM'ler ve ofisler inşa etmektedir.	1.511.004.409	2.545.291.320	1,68



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 bulunmaktadır.	24.044.962.425	14.050.400.000	0,58
OZGYO	Özderici GYO A.Ş.	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan Nuvo Dragos projesinde rezidans daire ve mağazalar bulunmaktadır.	2.336.768.255	1.472.500.000	0,63
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 bulunmaktadır.	15.673.087.583	10.217.200.000	0,65
PEKGY	Peker GYO A.Ş.	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde bağımsız bölümler, konut ve arsalarla Türkiye, Almanya ve İngiltere'de projeleri bulunmaktadır.	1.865.128.781	15.982.233.203	8,57
RYGYO	Reysaş GYO A.Ş.	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arsa ve arazilerin yanı sıra ağırlıklı olarak ticari depo portföyü bulunmaktadır.	13.453.353.386	13.090.000.000	0,97
SRVGYO	Servet GYO A.Ş.	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünün önemli bir kısmı ofis ve ticari gayrimenkullerden oluşmaktadır.	7.965.865.504	18.402.800.000	2,31
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 tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya birçok alanda faaliyet göstermektedir.	15.302.314.948	4.545.000.000	0,30
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.	3.227.589.689	3.107.781.181	0,96

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.	213.544.565	593.400.000	2,78
TRGYO	Torunlar GYO A.Ş.	Torunlar GYO A.Ş.'nin portföyü ağırlıklı olarak Mall of İstanbul, Torium AVM, Torun Center vb. ticari gayrimenkullerden oluşmaktadır. Portföyündeki taşınmazların büyük bir kısmı İstanbul'da bulunmaktadır.	34.811.424.000	33.600.000.000	0,97
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 arsaları bulunmaktadır.	5.854.786.578	2.553.350.000	0,44
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.	19.826.868.575	23.937.462.000	1,21
				Medyan	1,05x

Kaynak: Finnet, GYO Faaliyet ve Bağımsız Denetim Raporları, KAP

*Benzer şirketlerin piyasa değerleri tarihi: 24.10.2023

Benzer şirketlerin PD / NAD çarpanı medyanı 1,05x olarak hesaplanmaktadır. Net aktif değer çarpanında uç değerler elenerek medyan kullanıldığından hesaplanan çarpan değerine ekstra iskonto uygulanmamıştır. Bu çarpan değerine göre, Batı Ege GYO'nun özsermaye değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

PD/NAD Çarpanına Göre Özsermaye Değeri Hesabı

TL	
Batı Ege GYO Net Aktif Değeri	1.709.329.667
Benzer Şirketler PD / NAD Çarpanı Medyanı (x)	1,05
Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	1.792.756.399

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Yaklaşım Yöntemi	Baz Değer	Ağırlık (%)	Ağırlıklı Değer (TL)
Net Aktif Değer (NAD)	1.709.329.667	%50	854.664.834
Piyasa Yaklaşımı (PD / NAD)	1.792.756.399	%50	896.378.199
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri			1.751.043.033

%50 - %50 ağırlıklandırma ile Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 1.751.043.033-TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arz öncesi fiyattan hesaplanan iskonto oranı aşağıda hesaplanmıştır.

Sonuç	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	525.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	1.751.043.033
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	3,34
Halka Arz İskontosu	%10,05
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	1.575.000.000
Halka Arz Pay Fiyatı	3,00

Değerleme yöntemleri ile hesaplanan halka arz öncesi özsermaye değerleri dikkate alındığında, halka arz öncesi pay başına değer üzerinden halka arz iskonto oranı %10,05 olarak hesaplanmaktadır.

4. Halka Arz Sonuçları

30 Kasım – 1 Aralık 2023 tarihlerinde Batı Ege GYO paylarının halka arzı “Sabit Fiyatla Talep Toplama” yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Halka arzda birim fiyat 3,00 TL olarak açıklanmış olup, halka arz edilen 290.000.000 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	203.000.000	%70	3.366.417	413.491.567	%38,13	3.255.029	203.000.000	%70
Yurt İçi Kurumsal	58.000.000	%20	132	627.386.316	%57,86	132	58.000.000	%20
Yurt Dışı Kurumsal	29.000.000	%10	6	43.500.000	%4,01	5	29.000.000	%10
Toplam	290.000.000	%100,00	3.366.555	1.084.377.883	%100,00	3.255.166	290.000.000	%100,00

5. Halka Arz Sonrası Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Şirket payları 03.08.2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. İşlem görmeye başladığı tarihten sonra, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan 2023/12 ve 2024 yılı ilk çeyrek finansal tablolarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

TL	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2023*	31.03.2024*
Dönen Varlıklar	72.457.036	261.865.426	880.370.856	714.457.887
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.884.477	23.968.705	189.621.231	887.748
Ticari Alacaklar	22.781.749	39.459.657	48.586.732	45.615.113
Diğer Alacaklar	247.531	-	208.813	1.942.036
Stoklar	26.134.604	180.831.461	627.239.410	660.069.134
Peşin Ödenmiş Giderler	19.408.675	15.780.830	10.288.589	5.943.856
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	-	4.426.081	
Diğer Dönen Varlıklar	-	1.824.773		
Duran Varlıklar	1.511.908.287	2.129.341.397	2.504.550.153	2.504.884.178
Ticari Alacaklar	18.734.232	-	2.577.425	5.477.500
Diğer Alacaklar	161.664	152.731	211.624	183.919
Stoklar	80.525.873	-		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.362.575.000	2.102.430.000	2.436.800.156	2.436.800.156
Maddi Duran Varlıklar	2.043.809	1.948.629	64.960.948	62.422.603
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-		-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	34.253.344		-	-
Diğer Duran Varlıklar	13.614.365	24.810.037	-	
Toplam Varlıklar	1.584.365.323	2.391.206.823	-	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler	704.927.453	661.362.974	3.384.921.009	3.219.342.065
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	178.950.000	263.231.248	114.010.354



Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	260.482.772	262.028.852	-	-
Ticari Borçlar	24.154.142	12.599.834	140.377.620	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	308.065	380.450	119.940.816	110.843.611
Diğer Borçlar	415.379.137	207.182.435	595.252	616.906
Ertelenmiş Gelirler	4.410.883	79.801	1.938.729	2.098.863
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	174.985	159.172
Kısa Vadeli Karşılıklar	192.454	141.602		
Uzun Vadeli Yükümlülükler	533.061.950	889.361.650	203.846	291.802
Uzun Vadeli Borçlanmalar	253.339.028	260.742.813	1.005.804.519	894.033.699
Diğer Borçlar	204.593.532	487.185.896	-	-
Ertelenmiş Gelirler	74.502.409	141.096.143	725.250.403	600.355.239
Uzun Vadeli Karşılıklar	626.981	336.798	280.151.131	293.008.640
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	402.985	669.820
Toplam Yükümlülükler	1.237.989.403	1.550.724.624	1.269.035.767	1.008.044.053
Özkaynaklar	346.375.920	840.482.199	2.115.885.242	2.211.298.012
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	525.000.000	815.000.000	815.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları			738.856.723	738.856.723
Geri Alınmış Paylar (-)			(11.022.761)	(11.022.761)
Pay İhraç Primleri/İskontoları			643.719.125	643.719.125
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-248.581	-443.627	(676.721)	(815.032)
Geçmiş Yıl Karları / Zararları	-397.082.336	-153.375.499	(229.293.551)	(69.991.124)
Net Dönem Karı / Zararı	243.706.837	469.301.325	159.302.427	95.551.081
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	1.584.365.323	2.391.206.823	3.384.921.009	3.219.342.065

* SPK kararına uygun olarak TMS 29 standartlarına göre hazırlanmış ve bağımsız denetimden geçmiştir.

TL	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2023*	31.03.2023*	31.03.2024*
Hasılat	85.846.878	65.862.369	110.340.019	28.063.257	13.744.024
Satışların Maliyeti	(19.250.164)	(8.112.902)	(18.598.034)	(3.300.132)	(6.823.177)
Brüt Kar	66.596.714	57.749.467	91.741.985	24.763.125	6.920.847
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(844.745)	(694.118)	(4.805.847)	(381.564)	(316.501)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.882.759)	(7.204.223)	(14.880.390)	(2.268.590)	(3.283.586)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.796.074	883.721	1.668.688	1.525.560	917.358
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.214.497)	(592.752)	(679.376)	(2.493.042)	(796.156)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)	64.450.787	50.142.095	73.045.060	21.145.489	3.441.962
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	618.070.000	739.855.000	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(127.329.828)	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / Zararı	682.520.787	789.997.095	(54.284.768)	21.145.489	3.441.962
Finansman Gelirleri	-	42.480	115.865	-	5.044.419
Finansman Giderleri (-)	(344.331.171)	(286.549.485)	(488.849.286)	(46.330.748)	(2.507.944)

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)			715.654.208	224.253.488	89.572.644
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar / Zararı	338.189.616	503.490.090	172.636.019	199.068.229	95.551.081
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Gelir / (Gideri)	(94.482.779)	(34.188.765)	(34.188.765)	7.781.949	-
-Dönem Vergi Gideri	(142.067)	-	-	(1.588.146)	-
-Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(94.340.712)	(34.188.765)	(34.188.765)	9.370.095	-
Dönem Karı / Zararı	243.706.837	469.301.325	138.447.254	206.850.178	95.551.081

*SPK kararına uygun olarak TMS 29 standartlarına göre hazırlanmış ve bağımsız denetimden geçmiştir.

Şirket'in paylarının 08.12.2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından Şirket 2023/12 ve 2024/03 finansal dönemine ilişkin verilerini açıklamıştır. Şirket'in Fiyat Tespit Raporunda esas alınan 2023 yılı 9 aylık ara döneme ilişkin finansal tablolarının esas alınması suretiyle hesaplanan NAD'ı ile 2024/03 dönemine ilişkin finansal tablolarının esas alınması suretiyle hesaplanan NAD'larının karşılaştırmasına ve Şirket'in NAD'ında meydana gelen değişimlere aşağıda yer verilmektedir.

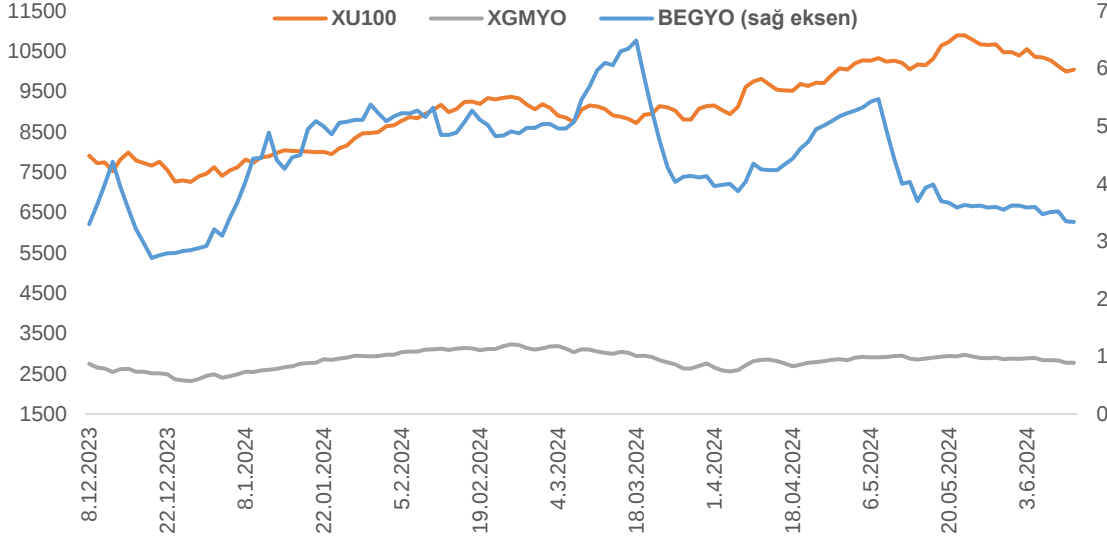
(TL)	Fiyat Tespit Raporu NAD (30.09.2023)	Gerçekleşen NAD (31.03.2024)	Fark (%)
(+) Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	3.152.108.929	3.184.287.000	1,02%
(+) Nakitler	23.968.705	887.748	-96,30%
(+) Ticari Alacaklar	39.459.657	51.092.613	29,48%
(+) Diğer Dönen Varlıklar	17.605.603	7.885.892	-55,21%
(+) Diğer Duran Varlıklar	26.911.397	62.606.522	132,64%
AKTİF TOPLAMI	3.260.054.291	3.306.759.775	1,43%
(-) Finansal Borçlar	701.721.665	0	-100,00%
(-) Ticari Borçlar	12.599.834	110.843.611	779,72%
(-) Diğer Borçlar	694.368.331	602.454.102	-13,24%
(-) Diğer KV + UV Yükümlülükler	142.034.794,00	294.746.340,00	107,52%
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.550.724.624	1.008.044.053	-35,00%
NET AKTİF DEĞER	1.709.329.667	2.298.715.722	34,48%

Şirket'in KAP'ta ilan edilen 31.03.2024 finansalları ile hesaplanan Net Aktif Değerini, Fiyat Tespit Raporu için 30.09.2023 finansalları ile hesaplanan Net Aktif Değerine kıyasladığımızda; Gayrimenkul Portföy Değeri %1,02 aktif toplamı %1,43 artmıştır. Ek olarak Şirket'in finansal borçları %100 toplam yükümlülükler ise %35,00 azalmıştır. Bu bağlamda aktif ve pasif toplamlarındaki değişimler sonrası Şirket'in Net Aktif Değeri bahsi geçen dönemde yaklaşık olarak %34,48 artmıştır.

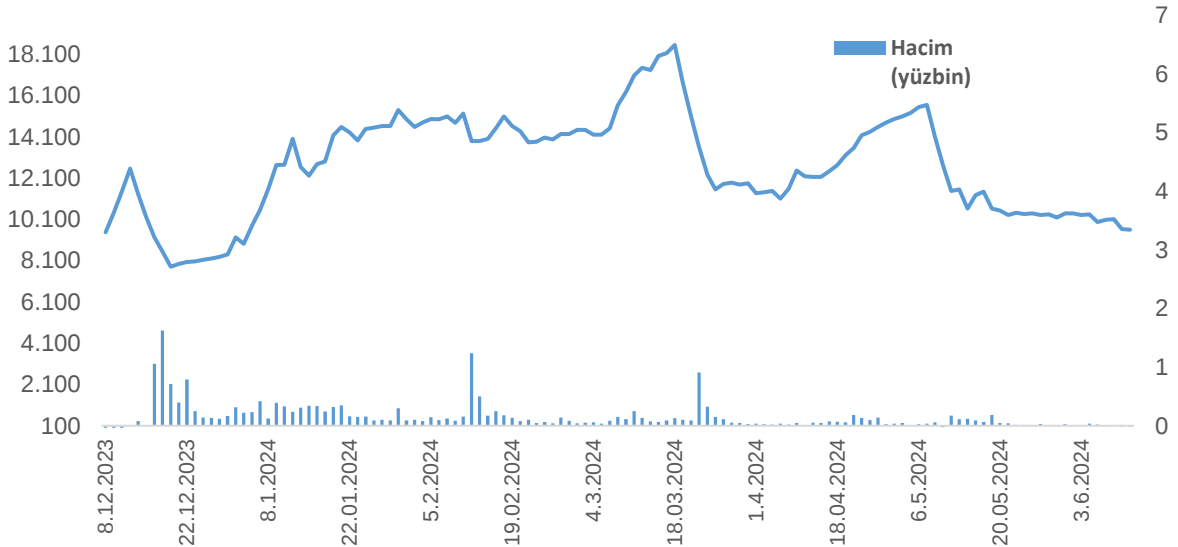
6. Halka Arz Sonrası Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler

Şirket payları 08.12.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da, 3,00 TL / pay baz fiyat, "BEGYO" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır. Şirket paylarının 11 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 3,34 TL seviyesinden gerçekleşmiştir. Şirket payları halka arz tarihinden bugüne kadar en yüksek 6,49 TL seviyesinden günlük kapanış gerçekleştirirken, en düşük ise 2,71 TL seviyesinden günlük kapanış gerçekleştirmiştir.

BATI EGE GYO, BİST 100, BİST GMYO Endeksi Fiyat Gelişimleri



BATI EGE GYO FİYAT VE HACİM GELİŞİMİ



Yukarıda yer alan grafikler BATI EGE GYO'nun BEGYO koduyla borsada işlem görmeye başladığı 12.08.2023 tarihinden 11.06.2024 seans kapanışına kadar BİST 100 Endeksi (XU100) ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi (XGMYO) ile karşılaştırmalı fiyat gelişimini göstermektedir.

BATI EGE GYO 08.12.2023 tarihinde 3,00 TL fiyatla işlem görmeye başlamış olup 11.06.2024 tarihinde 3,34 TL fiyatı ile gün sonu kapanışı gerçekleşmiştir. Bu iki dönem arasında BEGYO'nun fiyat değişimi %11,3 olarak gerçekleşmiştir. Aynı iki tarih aralığında; BİST 100 7.914 seviyesinden 10.051 seviyesine gelmiş olup değişim %27,0 ve BİST GMYO ise 2.753 seviyesinden 2.774 seviyesine gelmiş olup değişim %0,8 olarak hesaplanmaktadır.

Şirket, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda; 08.01.2024, 12.01.2024, 02.05.2024, 09.05.2024 ve 23.05.2024 ve 27.05.2024 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.

- 08.01.2024 tarihli KAP açıklamasında Şirket, gerçekleştirilmesi planlanan fiyat istikrarı sağlayıcı işlemler için ilan edilen 30 günlük sürenin, 06.01.2024 tarihinde sona erdiğini ve paylarının BİST' te işlem görmeye başlamasını takiben geçen süre içerisinde Şirket payları üzerinde fiyat istikrarı işlemleri gerçekleştirdiğini ilan etmiştir.
- 12.01.2024 tarihli KAP açıklamasında Şirket; 01 Ocak - 31 Aralık 2023 döneminde kamuya açıklanan son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alımın, satımın ve kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirimi kapsamında, satım işlemlerinin toplamı 45.815.857 TL + KDV, kiralama işlemlerinin ise toplam bedeli ise 40.563.142 TL + KDV olacak şekilde gerçekleştiğini ilan etmiştir.
- 02.05.2024 tarihli KAP açıklamasında Şirket; Yönetim Kurulu 30.04.2024 tarihinde "Sürdürülebilirlik Komitesi Oluşturulması, Görev ve Çalışma Esaslarının Belirlenmesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi Üyelerinin Atanması" hakkında karar almak üzere toplanmıştır.

Şirket, Sürdürülebilirlik Komitesinin görev, çalışma usul ve esasları belirlenerek, Sürdürülebilirlik Komitesinde görev almak üzere Başkan Vekili Ahmet Çelik'in, Başkan Vekili Derya Baltalı'nın, Yönetim Kurulu Üyesi Mahmut Sefa Çelik'in, Yönetim Kurulu Üyesi Deniz Baltalı'nın Genel Müdür Alper Baltalı'nın, Muhasebe Müdürü Hüseyin Bakılan'ın, Komite Üyeleri olarak seçilmelerine karar vermiştir.
- 09.05.2024 tarihli KAP açıklamasında Şirket; 2023 yılı sonu itibarıyla devreye alınan TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasının, solo finansal tablolarındaki seçili belirli kalemlere olan etkilerini ilan etmiştir.
- 23.05.2024 tarihli KAP açıklamasında Şirket, Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanan Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Değerlendirme Raporu'nu paylaşmıştır. Şirket, 01.01.2023 – 31.12.2023 döneminde elde ettiği sonuçların fiyat tespit raporunda belirtilen tahminlerin üzerinde olduğunu ilan etmiştir.
- 27.05.2024 tarihli KAP açıklamasında Şirket, FTSE Global Hisse Senedi Endeksleri'nden Micro Cap Endeksi'ne dahil edildiğini ve 10 Haziran 2024 tarihinden itibaren endeks değişikliklerinin uygulanmaya başlayacağını kamuoyuna bildirmiştir.