

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

23 Mayıs 2024

Rapor No: 1

Raporun Gerekçesi ve Konusu

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca, payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tabloların kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve KAP'ta yayımlanması zorunludur.

Bu rapor, Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) pay senetlerinin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içermekte olup, Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası gereğince Batı Ege GYO A.Ş. Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

Genel Bilgiler

Ortaklığın Ticari Unvanı	BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Adresi	Kayalar Mah. 6030 Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok Daire 19 Merkezefendi /DENİZLİ
Tescil Tarihi	05.07.2011
GYO Dönüşüm Tarihi	SPK'nın 27.07.2023 Tarihli E-12233903-340.02-40139 Sayılı İzin / 16.08.2023 Tescil
Elektronik Posta Adresi	investor.relations@batiegegyo.com.tr
Telefon / Faks	(0258) 371 99 00 / (0258) 371 99 04
İnternet Adresi	https://batiegegyo.com/ – https://www.batiegegyo.com.tr/en
Mersis	0292060984200013
Kep	batiegegyo@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Şirketin Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak.
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST YILDIZ / BIST 500 / BIST HALKA ARZ / BIST MALİ / BIST TÜM / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST TÜM-100
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar
Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	08.12.2023
Ticaret Sicil Numarası	1013
Vergi No / Vergi Dairesi	2920609842 / DENİZLİ – Gökpınar Vergi Dairesi
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	815.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.500.000.000 TL

Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

Sermayesi 525.000.000-TL olan Şirket'in değerlemesinde Çarpan Analizi ile NAD eşit ağırlıklandırılmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri 1.751.043.033-TL ve halka arz öncesi 1 TL nominal pay başına fiyatı 3,34-TL olarak hesaplanmıştır. Yaklaşık %10,05 oranında halka arz iskontosu sonrasında ise özsermaye değeri 1.575.000.000-TL, halka arz fiyatı ise 3,00-TL olarak hesaplanmıştır. Halka arz, 290.000.000-TL nominal değerli 290.000.000 adet payın bedelli sermaye artışı yoluyla yapılmıştır. Buna göre, halka arzın büyüklüğü 870.000.000-TL olup, halka açıklık oranı %35,58 olarak hesaplanmıştır. Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle, 30 Kasım – 1 Aralık 2023 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Halka arzda birim fiyat 3,00 TL olarak açıklanmış olup, halka arz edilen 290.000.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleştirilmiş; buna göre halka arz büyüklüğü 870.000.000 TL olmuştur.

Halka arzda; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 2,04 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara yaklaşık 10,82 katı, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara 1,50 katı oranında talep gelmiştir.

Halka Arz Edilen Pay Değeri ve Halka Arz Büyüklüğü

TL	Özsermaye Değeri	Ağırlık (%)	Özsermaye Değeri
Maliyet Yaklaşımı (Net Aktif Değer)	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
Ödenmiş Sermaye			525.000.000
Halka Arz Öncesi 1-TL Nominal Pay Başına Fiyat			3,34
Halka Arz İskonto Oranı			%10,05
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri			1.575.000.000
Halka Arz Fiyatı			3,00
Halka Arz Edilen Nominal Pay Sayısı			290.000.000
Halka Arz Büyüklüğü			870.000.000

Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arz fiyatı Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından halka arz öncesinde 25.10.2023 tarihinde hazırlanan fiyat tespit raporunda "Net Aktif Değer Analizi ve Pazar Yaklaşımı Çarpanı Analizi" yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in halka arz edilen pay başına değerinin tespitinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri kapsamında sırası ile Madde 20 ve Madde 40 ile "Pazar Yaklaşımı – Çarpan Analizi" ve "Maliyet Yaklaşımı – Net Aktif Değer (NAD)" iki temel yöntem kullanılmıştır. Değerleme metodolojileri sektörün ve Şirket'in spesifik özelliklerine uygun olarak seçilmiştir.

Net Aktif Değer Yöntemi

Net Aktif Değer (NAD) yöntemi Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının değerlemesinde sıklıkla kullanılan yöntemdir. Şirketin sahip olduğu gayrimenkullerin değerlerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklenip, yükümlülüklerin toplamdan 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 alınarak Batı Ege GYO'nun net aktif değeri 1.709.329.667 TL bulunmuştur.

Net aktif değeri ile PD / NAD çarpan analizleri sonucunda bulunan özsermaye değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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 hesaplanmıştır.

Değerlendirme ve Sonuç

Varsayımlara göre Şirket Net Aktif Değeri 1.709.329.667 TL olarak hesaplanmış ve %50 ağırlık hesaplamasına göre halka arz fiyatına etkisi olmuştur. 31.12.2023 yıl sonu itibari ile Şirket Net Aktif Değeri 3.234.978.014,97 TL olarak gerçekleşmiştir. Halk Yatırım tarafından hazırlanan ve KAP'ta ilan edilen fiyat tespit raporunda ulaşılan Şirket Net Aktif Değeri hesaplamasının üstünde bir gerçekleşme meydana gelmiştir. 30.09.2023 tarihinde 840.482.199 TL olan özkaynaklar 31 Aralık 2023 tarihinde 1.838.882.854 TL olmuştur.

Sonuç olarak Batı Ege GYO'nun halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlerin üzerinde bir gerçekleşme meydana gelmiştir. Şirket halka arzı takip eden 31.12.2023 yıl sonu verilerine göre 138.447.254 TL kar açıklamıştır. Pay başına kazancı 0,2540 olarak hesaplanmıştır. Paylar Borsa İstanbul' da işlem görmeye başladığı 08.12.2023 tarihinden itibaren raporun hazırlandığı dönem içinde en yüksek 6,69 TL en düşük 2,71 TL fiyatları aralığında işlem görmüştür.

Saygılarımızla,

BATI EGE GYO A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

Batı Ege GYO Halka Arz Sonrası Finansal Gerçekleşmeler

BATI EGE GYO A.Ş. 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		765.116.577	239.329.434
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	164.796.854	6.400.453
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar	Not.8	42.225.971	37.537.489
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	<i>Not.8</i>	41.475.971	36.552.042
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	<i>Not.8-29</i>	750.000	985.447
Diğer Alacaklar	Not.9	181.476	407.857
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	<i>Not.9</i>	181.476	299.018
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	<i>Not.9-29</i>	-	108.839
Stoklar	Not.10	545.123.986	160.683.618
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.11	8.941.652	34.300.017
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		3.846.638	-
Diğer Dönen Varlıklar	Not.19	-	-
Toplam		765.116.577	239.329.434
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		2.176.665.466	2.641.357.775
Ticari Alacaklar	Not.8	2.240.000	30.868.395
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	<i>Not.8</i>	2.240.000	28.930.971
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	<i>Not.8-29</i>	-	1.937.424
Diğer Alacaklar	Not.9	183.919	266.374
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	<i>Not.9</i>	183.919	266.374
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	<i>Not.9-29</i>	-	-
Finansal Yatırımlar		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
Stoklar		-	271.883.871
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.12	2.117.785.000	2.245.114.828
Maddi Duran Varlıklar	Not.13	11.943.751	14.352.683
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.11	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.28	-	56.439.235
Diğer Duran Varlıklar	Not.19	44.512.796	22.432.389
TOPLAM VARLIKLAR		2.941.782.043	2.880.687.209

BATI EGE GYO A.Ş. 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		228.770.171	1.161.508.963
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.7	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.7	122.000.000	429.197.463
Ticari Borçlar	Not.8	104.238.692	39.798.780
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	<i>Not.8</i>	32.852.441	37.974.450
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	<i>Not.8-29</i>	71.386.251	1.824.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.15	517.324	507.598
Diğer Borçlar	Not.9	1.684.919	684.420.204
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	<i>Not.9</i>	1.684.919	909.118
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	<i>Not.9-29</i>	-	683.511.086
Ertelenmiş Gelirler	Not.11	152.077	7.267.812
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.16	177.159	317.106
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		177.159	317.106
Toplam		228.770.171	1.161.508.963
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	Not.34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		874.129.018	892.470.314
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.7	-	417.426.716
Diğer Borçlar	Not.9	630.303.813	337.108.765
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	<i>Not.9</i>	4.075.940	2.091.855
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	<i>Not.9-29</i>	626.227.873	335.016.910
Ertelenmiş Gelirler	Not.11	243.474.977	136.901.756
UzunVadeli Karşılıklar	Not.17	350.228	1.033.077
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		350.228	1.033.077
ÖZKAYNAKLAR		1.838.882.854	826.707.932
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.20	1.838.882.854	826.707.932
Ödenmiş Sermaye		815.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		535.432.637	526.347.387
Geri Alınmış Paylar (-)		(9.579.710)	-
Pay İhraç Primleri/İskontoları		559.446.249	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(588.128)	(364.007)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(199.275.448)	(884.580.053)
Net Dönem Karı / Zararı		138.447.254	685.304.605
TOPLAM KAYNAKLAR		2.941.782.043	2.880.687.209