

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

14 Mart 2025

Rapor No: 5

Raporun Gerekçesi ve Konusu

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 & investor.relations@batiegeyatirim.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	Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST 500 / BIST HALKA ARZ / BIST MALİ / BIST TÜM / BIST ANA / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST TÜM-100
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Ana 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

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.

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. Değerleme metodolojileri sektörün ve Şirket’in spesifik özelliklerine uygun olarak seçilmiştir. 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 Maliyet Yaklaşımı Net Aktif Değer Analizi ve Pazar Yaklaşımı Çarpan Analizi olmak üzere iki temel yöntem kullanılmıştır.

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.

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.

Halka Arz Sonrası Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Şirket'in paylarının 08.12.2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından Şirket 2023/12, 2024/03, 2024/06, 2024/09 ve 2024/12 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 2024/12 dönemine ilişkin finansal tablolarının esas alınması suretiyle hesaplanan NAD'larının karşılaştırmasına ve Şirket'in NAD'ında meydana gelen değişimlere aşağıda yer verilmektedir.

BATI EGE GYO A.Ş. Net Aktif Değer (TL)	25.10.2023 Tarihli Fiyat Tespit Raporu	TMS 29 Uygulanmamış* Verilere Göre 31.12.2024	Değişim (%)
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.968.705	1.975.012	-92%
Ticari Alacaklar	39.459.657	13.510.206	-66%
Diğer Alacaklar	0	0	0%
Diğer Dönen Varlıklar	17.605.603	13.371.146	-24%
Dönen Varlık Toplamı	81.033.965	28.856.364	-64%
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	3.152.108.929	3.162.512.503	0,3%
Ticari Alacaklar	0	2.458.206	100%
Diğer Alacaklar	152.731	420.490	175%
Maddi Duran Varlıklar	1.948.629	4.421.728	127%
Diğer Duran Varlıklar	24.810.037	0	-100%
Duran Varlıklar Toplamı	26.911.397	7.300.424	-73%
Toplam Aktifler	3.260.054.291	3.198.669.291	-2%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	661.362.974	6.844.894	-99%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	889.361.650	5.324.304	-99%
Toplam Yükümlülükler	1.550.724.624	12.169.198	-99%
Net Aktif Değer	1.709.329.667	3.186.500.093	86%

* Şirket'in fiyat tespit raporu hazırlanırken TMS 29 standardı uygulanmamaktaydı. SPK'nın 08.08.2024 tarih ve 42/1263 kararının B bendi uyarınca, enflasyon muhasebesi uygulanmamış, bağımsız denetimden geçmemiş finansal veriler kullanılmıştır.

Şirket'in **TMS 29 uygulanmamış** 31.12.2024 finansalları ile hesaplanan Net Aktif Değeri **3.186.500.093 TL**, Fiyat Tespit Raporu için 30.09.2023 finansalları ile **1.709.329.667 TL** olarak hesaplanan Net Aktif Değeri ile kıyaslandığında; **%86 artmıştır**. Ek olarak BEGYO'nun toplam yükümlülükleri ise **%99 azalmıştır**.

BATI EGE GYO A.Ş. (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022*	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2023*	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023**	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2024**
Dönen Varlıklar	72.457.036	261.865.426	954.365.017	755.596.986
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.884.477	23.968.705	205.558.679	6.625.528
Ticari Alacaklar	22.781.749	39.459.657	52.670.391	22.806.933
Diğer Alacaklar	247.531	-	226.363	1.942.036
Stoklar	26.134.604	180.831.461	679.958.163	717.171.246
Pesin Ödenmiş Giderler	19.408.675	15.780.830	11.153.333	7.051.243
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	4.798.088	-
Diğer Dönen Varlıklar	-	1.824.773	-	-
Duran Varlıklar	1.511.908.287	2.129.341.397	2.715.054.722	2.504.884.178
Ticari Alacaklar	18.734.232	-	2.794.055	3.742.500
Diğer Alacaklar	161.664	152.731	229.411	169.011
Stoklar	80.525.873	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.362.575.000	2.102.430.000	2.641.610.415	2.641.610.415
Maddi Duran Varlıklar	2.043.809	1.948.629	14.897.988	14.163.413
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Pesin Ödenmiş Giderler	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	34.253.344	-	-	-
Diğer Duran Varlıklar	13.614.365	24.810.037	55.522.853	47.731.509
Toplam Varlıklar	1.584.365.323	2.391.206.823	3.669.419.739	3.463.013.834
Kısa Vadeli Yükümlülükler	704.927.453	661.362.974	285.355.533	91.963.102
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	178.950.000	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	260.482.772	262.028.852	152.176.199	-
Ticari Borçlar	24.154.142	12.599.834	130.021.703	90.526.939
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	308.065	380.450	645.282	620.396
Diğer Borçlar	415.379.137	207.182.435	2.101.677	359.161
Ertelenmiş Gelirler	4.410.883	79.801	189.693	141.720
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	192.454	141.602	220.979	314.886
Uzun Vadeli Yükümlülükler	533.061.950	889.361.650	1.090.341.237	803.799.241
Uzun Vadeli Borçlanmalar	253.339.028	260.742.813	-	-
Diğer Borçlar	204.593.532	487.185.896	786.206.870	614.487.452
Ertelenmiş Gelirler	74.502.409	141.096.143	303.697.512	188.516.360
Uzun Vadeli Karşılıklar	626.981	336.798	436.855	795.429
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	1.237.989.403	1.550.724.624	1.375.696.770	895.762.343
Özkaynaklar	346.375.920	840.482.199	2.293.722.969	2.567.251.491
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	525.000.000	815.000.000	815.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-	873.668.327	873.668.327
Geri Alınmış Paylar (-)	-	-	-11.949.212	-11.949.212
Pay İhraç Primleri / İskontoları	-	-	697.822.979	697.822.979
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-248.581	-443.627	-733.599	-913.950
Geçmiş Yıl Karları / Zararları	-397.082.336	-153.375.499	-248.565.411	-80.085.526
Net Dönem Karı / Zararı	243.706.837	469.301.325	168.479.885	273.708.873
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	1.584.365.323	2.391.206.823	3.669.419.739	3.463.013.834

*Fiyat tespit raporu tarihi itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulama kararı henüz yayınlanmadığı için endekslenmemiş finansal veriler yazılmıştır.

*Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") Karar Organının 28.12.2023 tarih ve 81 / 1820 sayılı kararı uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") 29 kapsamında, 30.06.2024 tarihindeki satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.

BATI EGE GYO (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022*	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2023*	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023**	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2023***	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2024***
Hasılat	85.846.878	65.862.369	110.340.019	63.174.849	32.821.517
Satışların Maliyeti	-19.250.164	-8.112.902	-18.598.034	-6.399.389	-10.009.397
Brüt Kar	66.596.714	57.749.467	91.741.985	56.775.460	22.812.120
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-844.745	-694.118	-4.805.847	-806.186	-1.738.183
Genel Yönetim Giderleri (-)	-2.882.759	-7.204.223	-14.880.390	-5.175.338	-6.099.159
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.796.074	883.721	1.668.688	2.008.139	1.530.383
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-1.214.497	-592.752	-679.376	-1.315.401	-1.205.922
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)	64.450.787	50.142.095	73.045.060	51.486.674	15.299.239
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	618.070.000	739.855.000	-	536.917.310	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-127.329.828	-	-
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı / Zararı	682.520.787	789.997.095	-54.284.768	588.403.984	15.299.239
Finansman Gelirleri	-	42.480	115.865	4.859.345	5.290.604
Finansman Giderleri (-)	-344.331.171	-286.549.485	-488.849.286	-401.485.705	-7.400.299
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)			715.654.208	269.342.189	260.519.329
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar / Zararı	338.189.616	503.490.090	172.636.019	461.119.813	273.708.873
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Gelir / (Gideri)	-94.482.779	-34.188.765	-34.188.765	-148.280.243	-
-Dönem Vergi Gideri	-142.067	-	-	-3.127.614	-
-Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-94.340.712	-34.188.765	-34.188.765	-145.152.629	-
Dönem Karı / Zararı	243.706.837	469.301.325	138.447.254	312.839.570	273.708.873

*Fiyat tespit raporu tarihi itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulama kararı henüz yayınlanmadığı için endekslenmemiş finansal veriler yazılmıştır.

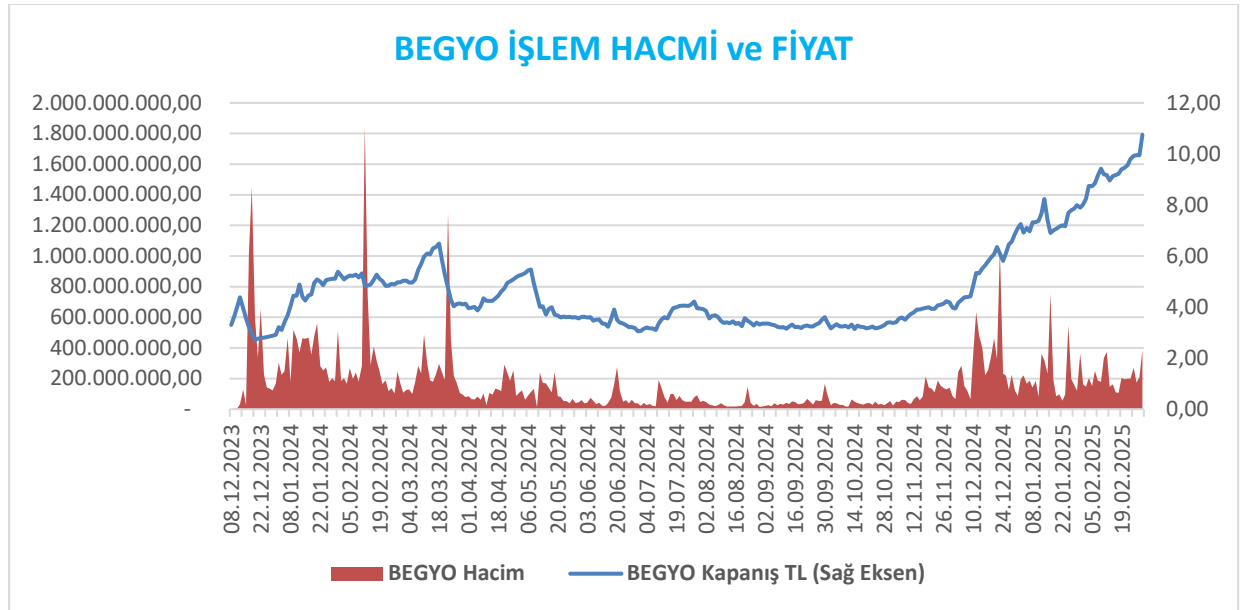
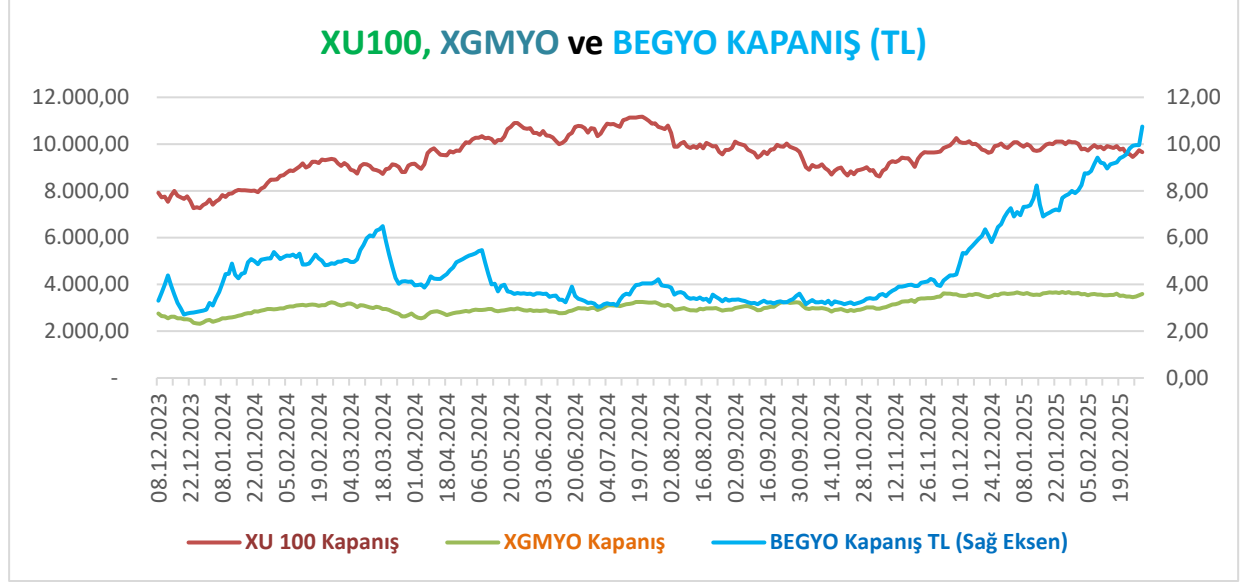
* * SPK Karar Organının 28.12.2023 tarih ve 81 / 1820 sayılı kararı uyarınca TMS 29 kapsamında, 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.

***SPK Karar Organının 28.12.2023 tarih ve 81 / 1820 sayılı kararı uyarınca TMS29 kapsamında, 30.06.2024 tarihindeki satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar / Fiyat Tespit Raporu 25.10.2023	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam Portföy Oranı (%)
A. Arsalar ve Araçlar	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	-	0%
I. Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (A+B+C+D)	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	1.550.724.624	
Net Aktif Değer (II-III)	1.709.329.667	

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

BEGYO hisse fiyatının **BİST 100 (XU100)** ve **BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO)** performansı ile karşılaştırması aşağıdaki grafikte sunulmuştur.



BATI EGE BEGYO A.Ş. HİSSE BİLGİLERİ

BİST KODU: BEGYO

REUTERS KODU: BEGYO.IS

BLOOMBERG KODU: BEGYO.TI

Halka Arz Tarihi: 30 Kasım – 1 Aralık 2023

İlk İşlem Tarihi: 08.12.2023

Halka Açıklık Oranı: %35,55

29.12.2023 Tarihinde Piyasa Değeri: 2.379.800.000 TL

03.03.2025 Tarihinde Piyasa Değeri: 9.038.350.000 TL

Günlük Ortalama İşlem Hacmi: 169.601.220,6 TL
(08.12.2023-03.03.2025)

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 14 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı **14,09 TL** seviyesinden gerçekleşmiştir. Şirket payları halka arz tarihinden bugüne kadar **en yüksek 14,46 TL, en düşük ise 2,71 TL** seviyesini görmüştür

Değerlendirme ve Sonuç

30.09.2023 tarihli verilere göre hazırlanmış 25.10.2023 tarihli Fiyat Tespit Raporunda Şirket Net Aktif Değeri **1.709.329.667 TL** olarak hesaplanmış ve %50 ağırlık hesaplamasına göre halka arz fiyatına etkisi olmuştur. TMS 29 uygulanmamış 31.12.2024 itibarıyla Şirket Net Aktif Değeri **%86 artışla 3.186.500.093 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.

Sonuç olarak Batı Ege GYO’nun halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlerin üzerinde bir gerçekleşme meydana gelmiştir. Şirket **31.12.2024** tarihli konsolide olmayan verilerine göre **1.133.298.692 TL** kar açıklamıştır. **Özkaynaklar** 31 Aralık 2024 tarihinde **4.104.819.576 TL** olmuştur. Pay başına kazancı 1,3906 TL olarak hesaplanmıştır.

Saygılarımızla,

BATI EGE GYO A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite