



ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARSAYIMLAR GERÇEKLEŞME RAPORU

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği’nin “Fiyat Tespit Raporu ile Analist ve Değerlendirme Raporları” başlıklı 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca payları ilk kez halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra iki yıl boyunca finansal tablolarının 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 söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanması zorunludur.

ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (ASCE GYO) paylarının 2023 yılı Temmuz ayında gerçekleşen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 04.07.2023 tarihli fiyat tespit raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda halka arz fiyatının belirlenmesinde net aktif değer analizi ve piyasa çarpanları analizi (çarpan analizi) kullanılmıştır.

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.

1. Net Aktif Değer Analizi

Fiyat tespit raporunda 31.03.2023 tarihli finansal tablo verilerine ve portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerlerine göre hesaplanan ASCE GYO net aktif değeri 8.752.063.267 TL'dir. Diğer yandan Şirket halka arzdan sermaye artırımını yoluyla halka arz giderleri düşüldükten sonra net 1.214.655.750,00-TL gelir elde etmiş, bu tutar net aktif değerinin büyümesine neden olmuştur (aşağıdaki tabloda yer alan nakit ve nakit benzerlerindeki %12031,6 artış halka arz geliri kaynaklıdır.) Buna göre; fiyat tespit raporunda yer alan ASCE GYO net aktif değeri ile 30.06.2023 ve 30.09.2023 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan ASCE GYO net aktif değerleri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	30.06.2023		30.09.2023*	
(TL)	Fiyat Tespit Raporu NAD	Gerçekleşen NAD	Fark (%)	Gerçekleşen NAD	Fark (%)
A. Arsalar ve Araziler	5.465.734.000	5.465.734.000	-	5.465.734.000	-
Öncelikle Projelendirilmesi Planlanan Arsalar	3.665.692.000	3.665.692.000	-	3.665.692.000	-
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükkızılhisar Mah. 9578 Ada 2 Parsel	429.790.000	429.790.000	-	429.790.000	-
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükkızılhisar Mah. 9543 Ada 2 Parsel	308.036.000	308.036.000	-	308.036.000	-

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mah. 6427 Ada 2 Parsel	780.476.000	780.476.000	-	780.476.000	-
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mah. 113 Ada 1 Parsel	2.147.390.000	2.147.390.000	-	2.147.390.000	-
Diğer Arsalar ve Araziler	1.800.042.000	1.800.042.000	-	1.800.042.000	-
B. Binalar	1.376.410.000	1.376.410.000	-	1.376.410.000	-
Daire ve Dükkanlar	1.376.410.000	1.376.410.000	-	1.376.410.000	-
C. Gayrimenkul Projeleri	1.990.645.500	1.990.645.500	-	1.990.645.500	-
Gaziantep - Asce Zeugma 2 İş Merkezi Projesi	48.924.500	48.924.500	-	48.924.500	-
Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi	21.875.000	21.875.000	-	21.875.000	-
Gaziantep - Asce Barak Konutları Projesi	176.500.000	176.500.000	-	176.500.000	-
Gaziantep - Asce Pancarlı Konutları Projesi	98.655.000	98.655.000	-	98.655.000	-
Ankara - Asce Kanyon 1 Projesi	1.506.106.000	1.506.106.000	-	1.506.106.000	-
Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mah 29285 Ada 5 Parsel	132.500.000	132.500.000	-	132.500.000	-
Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi	6.085.000	6.085.000	-	6.085.000	-
D. İştirakler	0	0	-	0	-
I. Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (A+B+C+D)	8.832.789.500	8.832.789.500	-	8.832.789.500	-
Nakitler ve Nakit Benzerleri (+)	8.734.681	408.388	-95,3%	1.059.652.631	12031,6%
Ticari Alacaklar (+)	8.337.204	6.817.928	-18,2%	7.299.412	-12,4%
Diğer Dönen Varlıklar (+)	39.704.090	43.009.805	8,3%	49.565.391	24,8%
Diğer Duran Varlıklar (+)	32.459.923	32.865.237	1,2%	32.172.816	-0,9%
II. Aktif Toplamı	8.922.025.398	8.915.890.858	-0,1%	9.981.479.750	11,9%
Finansal Borçlar (-)	156.831.073	161.346.408	2,9%	14.237.976	-90,9%
Ticari Borçlar (-)	5.513.386	7.528.256	36,5%	4.784.554	-13,2%
Diğer Borçlar (-)	865.958	4.683.826	440,9%	4.751.268	448,7%
Diğer KV+UV Yükümlülükler (-)	6.751.714	9.016.883	33,5%	5.524.063	-18,2%
III. Pasif Toplamı	169.962.131	182.575.373	7,4%	29.297.861	-82,8%
Net Aktif Değer (II - III)	8.752.063.267	8.733.315.485	-0,2%	9.952.181.889	13,7%

** Yukarıda yer alan tablodaki analizde Şirket gayrimenkul portföyünün değerleri için Kasım 2022 ve Mart 2023 tarihli değerleme raporları esas alınmıştır. Aralık 2023 tarihli değerleme raporlarının esas alındığı analiz, 2023 yılsonu finansallarının açıklanması akabinde yayımlanacak varsayımlara ilişkin raporda yer alacaktır.*

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere; ASCE GYO'nun fiyat tespit raporunda hesaplanan 8.752.063.267 TL olan net aktif değeri 30.06.2023 ve 30.09.2023 tarihli mali tablolarına göre hesaplandığında sırası ile 8.733.315.485 TL ve 9.952.181.889 TL olup yine sırası ile -%0,2 ve %13,7 oranlarında fark oluşmuştur. Tabloda yer alan dönemlerin tamamında 'Gayrimenkul Portföy Değeri'ni oluşturan gayrimenkullerin değerleri kısmen Kasım 2022 kısmen Mart 2023 tarihli değerleme raporlarından temin edilmiştir. Dolayısı ile gayrimenkullerin değerinde dönemler arası ortaya çıkabilecek olası değer artışları analize yansıtılmamaktadır. Bu sebeple, oluşan farklar diğer bilanço kalemleri kaynaklıdır. 30.09.2023 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal borçları 31.03.2023 ile karşılaştırıldığında 142.593.097 TL (yaklaşık %91 oranında) azalmıştır.

2. Piyasa Çarpanları Analizi

Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave ikinci yöntem olarak piyasa çarpanları analizi (çarpan analizi) kullanılmış ve buna göre benzer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Piyasa Değeri / Net Aktif Değeri (PD/NAD) çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup, ASCE GYO'nun 30.06.2023 ve 30.09.2023 tarihleri itibarıyla gerçekleşen net aktif değerlerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Denetim Komitesi

Erdal Ata

Denetim Komitesi Başkanı

İmza

Sadık Küçükkinacı

Denetim Komitesi Üyesi

İmza