



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 03 Ağustos 2023 tarihinde 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 hesaplanmıştır. 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 TL gelir elde etmiş, bu tutar net aktif değerinin büyümesine neden olmuştur. (aşağıdaki tabloda yer alan nakit ve benzerlerindeki 13267,69% artış halka arz geliri kaynaklıdır). Buna göre; fiyat tespit raporunda yer alan ASCE GYO net aktif değeri ile 30.06.2025 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan ASCE GYO net aktif değerleri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.03.2023 Fiyat Tespit Raporu NAD	30.06.2025 Gerçekleşen NAD	Fark (%)
A. Arsalar ve Araziler	5.465.734.000	12.638.079.000	131,22%
Öncelikle Projelendirilmesi Planlanan Arsalar	3.665.692.000	7.568.460.000	106,47%
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükkızılhisar Mah. 9578 Ada 2 Parsel **	429.790.000	582.605.000	35,56%
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükkızılhisar Mah. 9543 Ada 2 Parsel	308.036.000	516.010.000	67,52%
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mah. 6427 Ada 2 Parsel **	780.476.000	1.396.640.000	78,95%
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mah. 113 Ada 1 Parsel	2.147.390.000	5.073.205.000	136,25%

Diğer Arsalar ve Araziler	1.800.042.000	5.069.619.000	181,64%
B. Binalar	1.376.410.000	2.150.525.000	56,24%
Daire ve Dükkanlar	1.376.410.000	2.150.525.000	56,24%
C. Gayrimenkul Projeleri	1.990.645.500	3.313.171.000	66,44%
Gaziantep - Asce Zeugma 2 İş Merkezi Projesi ***	48.924.500	105.460.000	115,56%
Gaziantep – Güvenevler 1 Projesi	21.875.000	43.515.000	98,93%
Gaziantep - Asce Barak Konutları Projesi	176.500.000	280.056.000	58,67%
Gaziantep – Karanfil (Asce Pancarlı Konutları) Projesi***	98.655.000	568.190.000	475,94%
Ankara – Zenith (Asce Kanyon 1) Projesi ***	1.506.106.000	2.146.485.000	42,52%
Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mah 29285 Ada 5 Parsel	132.500.000	157.500.000	18,87%
Gaziantep – Güvenevler 2 Projesi	6.085.000	11.965.000	96,63%
D. İştirakler	0	0	
I. Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (A+B+C+D)*	8.832.789.500	18.101.775.000	104,94%
Nakitler ve Nakit Benzerleri (+)	8.734.681	1.167.625.197	13267,69%
Ticari Alacaklar (+)	8.337.204	170.195.884	1941,40%
Diğer Dönen Varlıklar (+)	39.704.090	80.286.757	102,21%
Diğer Duran Varlıklar (+)	32.459.923	104.695	-99,68%
II. Aktif Toplamı	8.922.025.398	19.519.987.533	
Finansal Borçlar (-)	156.831.073	45.438	-99,97%
Ticari Borçlar (-)	5.513.386	9.397.850	70,46%
Diğer Borçlar (-)	865.958	9.635.860	1012,74%
Diğer KV+UV Yükümlülükler (-)	6.751.714	5.501.004.053	81375,67%
III. Pasif Toplamı	169.962.131	5.520.083.201	3147,83%
Net Aktif Değer (II - III)	8.752.063.267	13.999.904.332	59,96%

* Şirket merkezi olarak kullanılan ve maddi duran varlık altında sınıflanan gayrimenkuller hariçtir.

* *Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükızıllıhisar Mah. ve Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mah. (Asce Büyükkonak) arsaları yapım aşamasındaki projelere alınmıştır.

*** Zeugma 2 İş Merkezi Projesi, Pancarlı Konut Projesi ve Zenith (Ankara Kanyon 1) Projesi tamamlanmıştır.

**** Net Aktif Değer Hesaplamada Kullanılan Toplam Gayrimenkul Portföyü rakamları 27.12.2024, 12.02.2025, 16.05.2025 tarihli Değerleme Raporlarından alınmıştır.

ASCE GYO'nun fiyat tespit raporunda 8.752.063.267 TL olarak hesaplanan net aktif değeri 30.06.2025 itibari ile 13.999.904.332 TL'ye yükselerek %59,96 oranında artmıştır. Fiyat tespit raporundaki değerler ile 30.06.2025 tarihinde gerçekleşen rakamlar karşılaştırıldığında temel farkların sebepleri aşağıdaki gibidir:

- Fiyat tespit raporunda yer alan gayrimenkullerin değerleri kısmen Kasım 2022 kısmen Mart 2023 tarihli değerleme raporlarından alınmıştır. 30.06.2025 tarihli net aktif değer tablosundaki gayrimenkul değerleri ise 27.12.2024 tarihinde yapılan güncel değerleme raporlarından temin edilmiştir. Bu sebeple, Şirket'in gayrimenkul portföyünde dönem farkı kaynaklı önemli bir değer artışı gerçekleşmiş ve 31.03.2023 ile karşılaştırıldığında 30.06.2025'de 'Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri' 18.101.775.000TL'ye yükselerek %104,94 artmıştır.
- Nakit ve nakit benzerlerindeki artışın temel sebebi halka arz geliridir. Şirket halka arzdan sermaye artırımını yoluyla halka arz giderleri düşüldükten sonra net 1.214.655.750,00-TL TL gelir elde etmiş, bu tutar net aktif değerinin büyümesine neden olmuştur.
- 30.06.2025 tarihi itibari ile Şirket'in finansal borçları 31.03.2023 ile karşılaştırıldığında 156.785.635 TL (yaklaşık %99,97 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 Değer (PD/NAD) çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup, ASCE GYO'nun 30.06.2025 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Denetim Komitesi

Erdal Ata

M.Sadık Küçükkinacı

Denetim Komitesi Başkanı

Denetim Komitesi Üyesi

İmza

İmza