



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 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 %12985,23 artış halka arz geliri kaynaklıdır). Buna göre; fiyat tespit raporunda yer alan ASCE GYO net aktif değeri ile 31.12.2023 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan ASCE GYO net aktif değerleri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.03.2023	31.12.2023	Fark (%)
	Fiyat Tespit Raporu NAD	Gerçekleşen NAD	
A. Arsalar ve Araziler	5.465.734.000	10.299.382.000	88,44%
Öncelikle Projelendirilmesi Planlanan Arsalar	3.665.692.000	6.491.670.000	77,09%
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükızıllıhisar Mah. 9578 Ada 2 Parsel	429.790.000	525.300.000	21,99%
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Küçükızıllıhisar Mah. 9543 Ada 2 Parsel	308.036.000	376.485.000	22,22%
Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi 15 Temmuz Mah. 6427 Ada 2 Parsel	780.476.000	1.068.020.000	36,84%
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mah. 113 Ada 1 Parsel	2.147.390.000	4.521.865.000	110,57%
Diğer Arsalar ve Araziler	1.800.042.000	3.807.712.000	111,53%
B. Binalar	1.376.410.000	2.206.217.600	60,28%

Daire ve Dükkanlar	1.376.410.000	2.206.217.600	60,28%
C. Gayrimenkul Projeleri	1.990.645.500	2.841.770.000	42,75%
Gaziantep - Asce Zeugma 2 İş Merkezi Projesi	48.924.500	89.905.000	83,76%
Gaziantep – Güvencüler 1 Projesi	21.875.000	40.375.000	84,57%
Gaziantep - Asce Barak Konutları Projesi	176.500.000	282.600.000	60,11%
Gaziantep - Asce Pancarlı Konutları Projesi	98.655.000	213.750.000	116,66%
Ankara - Asce Kanyon 1 Projesi	1.506.106.000	2.048.790.000	36,03%
Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mah 29285 Ada 5 Parsel	132.500.000	155.000.000	16,98%
Gaziantep – Güvencüler 2 Projesi	6.085.000	11.350.000	86,60%
D. İştirakler	0	0	-
I. Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (A+B+C+D)*	8.832.789.500	15.347.369.600	73,76%

Nakitler ve Nakit Benzerleri (+)	8.734.681	1.142.953.359	12985,23%
Ticari Alacaklar (+)	8.337.204	11.634.613	39,55%
Diğer Dönen Varlıklar (+)	39.704.090	105.472.377	165,65%
Diğer Duran Varlıklar (+)	32.459.923	60.312.892	85,81%
II. Aktif Toplamı	8.922.025.398	16.667.742.841	86,81%
Finansal Borçlar (-)	156.831.073	3.474.104	-97,78%
Ticari Borçlar (-)	5.513.386	42.608.391	672,82%
Diğer Borçlar (-)	865.958	1.691.506	95,33%
Diğer KV+UV Yüklülükler (-)	6.751.714	8.919.933	32,11%
III. Pasif Toplamı	169.962.131	56.693.934	-66,64%
Net Aktif Değeri (II - III)	8.752.063.267	16.611.048.907	89,80%

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

ASCE GYO'nun fiyat tespit raporunda 8.752.063.267 TL olarak hesaplanan net aktif değeri 31.12.2023 itibari ile 16.611.048.907 TL'ye yükselerek %89,80 oranında artmıştır. Fiyat tespit raporundaki değerler ile 31.12.2023 tarihinde gerçekleşen rakamlar karşılaştırıldığında temel farkların sebepleri aşağıdaki gibidir:

- Fiyat tespit raporunda yer alan gayrimenkullerin değerleri kısmen Kasım 2022 kısmen Mart 2023 tarihli değerlendirme raporlarından alınmıştır. 31.12.2023 tarihli net aktif değer tablosundaki gayrimenkul değerleri ise 2023 yılsonunda yapılan güncel değerlendirme raporlarından temin edilmiştir. Bu sebeple, Şirket'in gayrimenkul portföyünde dönem farkı kaynaklı önemli bir değer artışı gerçekleşmiş ve 31.03.2023 ile karşılaştırıldığında 31.12.2023'de 'Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri' 15.347.369.600 TL'ye yükselerek %73,76 artmıştır.
- Nakit ve nakit benzerlerindeki artışın temel sebebi halka arz gelirdir. 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.
- 31.12.2023 tarihi itibari ile Şirket'in finansal borçları 31.03.2023 ile karşılaştırıldığında 153.356.969 TL (yaklaşık %98 oranında) azalmıştır.

2. Piyasa arpanları Analizi

Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave ikinci yöntem olarak piyasa arpanları analizi (arpan analizi) kullanılmış ve buna göre benzer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) arpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup, ASCE GYO'nun 31.12.2023 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Denetim Komitesi

Erdal Ata

Denetim Komitesi Bařkanı

İmza

M.Sadık Kkkınacı

Denetim Komitesi Üyesi

İmza