

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**27 Kasım 2023**

İşbu rapor, Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Raporda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıttığı kabul edilmiş olup, finansal ve hukuki açıdan inceleme yapılmamıştır. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Bu raporda bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Halka Arz Bilgileri

İhraççı	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Borsa Kodu	BEGYO
Halka Arz Fiyatı	3,00 TL
Halka Arz İskontosu	%10,05
Talep Toplama Tarihi	30 Kasım-1 Aralık 2023
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Dağıtım Yöntemi	Bireysele Eşit Dağıtım
Konsorsiyum Lideri	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermayesi	525.000.000 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermayesi	815.000.000 TL
Halka Arz Miktarı ve Şekli	290.000.000 TL (Sermaye Artırımı)
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Büyüklüğü	870.000.000 TL
Halka Arz Fiyatı ve Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermayeye Göre Şirket Piyasa Değeri	2.445.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%35,58
Taahhütler	Şirket; 1 yıl boyunca bedelli/bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını; Şirket ortakları; şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde 1 yıl boyunca borsada veya borsa dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği ve bu konuda karar alınmayacağını taahhüt etmişlerdir.
Fiyat İstikrarı	Brüt halka arz gelirinin %20'si oranında tutar 30 gün boyunca fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılabilecektir.

Şirket Faaliyetleri Hakkında Özet Bilgi

Şirket, 2011 yılında “Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşletme A.Ş.” unvanı ile kurulmuştur. 2012 yılında Şirket’in unvanı “Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş.” olarak değiştirilmiştir. Son olarak 2023 yılında Şirket’in unvanı “Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olmuştur.

Şirket’in faaliyet alanları; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır. Şirket’in gayrimenkul portföyünün gayrimenkul değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri toplamı 3,1 milyar TL’dir. Şirket’in gayrimenkul portföyünün tamamı Denizli’de yer almaktadır. Şirket’in gayrimenkul portföyünü “kiralama veya satış amaçlı elde tutulan tamamlanmış bağımsız bölümler”, “arsa ve araziler” ve “projeler” olmak üzere 3 ana kategoriye ayırmak mümkündür.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Deniz Tekstil San. Ve Tic. A.Ş.	A	2.614.500	0,50	2.614.500	0,32
	C	215.260.500	41,00	215.260.500	26,41
Hürsan Havlu Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	A	567.000	0,11	567.000	0,07
	C	46.683.000	8,89	46.683.000	5,73
Derya Baltalı	A	126.000	0,02	126.000	0,02
	C	10.374.000	1,98	10.374.000	1,27
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	B	2.992.500	0,57	2.992.500	0,37
	C	246.382.500	46,93	246.382.500	30,23
Halka Açık Kısım	C	-	-	290.000.000	35,58
Toplam		525.000.000	100,00	815.000.000	100,00

Kaynak: Halka Arz İzahname

Sermaye artırımını şeklinde halka arz edilecek olan toplam 290.000.000 TL nominal değerli payların halka arz edilmesi ile halka açıklık oranının % 35,58 olması planlanmaktadır.

Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması, Şirket’in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir.

Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)
Aquacity Sitesi’nde yer alan F2 Bloğun inşaatının finansmanı	%3-5
3 farklı bankaya 724,6 mn TL olan mevcut borçların ödenmesi	%87-90
İlişkili taraflara olan borçların bir bölümünün ödenmesi	%5-10

Kaynak: Halka Arz İzahname

Finansallar:

Özet Bilanço Tablosu;

TRY Bin TL	2020	2021	2022	2023/9
Dönen Varlıklar	63.330	68.657	72.457	261.865
Duran Varlıklar	528.432	946.533	1.511.908	2.129.341
Toplam Varlıklar	591.762	1.015.191	1.584.365	2.391.207
Kısa Vadeli Yükümlülükler	614.247	885.939	704.927	661.363
Uzun Vadeli Yükümlülükler	257.427	521.362	533.062	889.362
Özkaynaklar	(279.913)	(392.110)	346.376	840.482

Özet Gelir Tablosu;

TRY Bin TL	2020	2021	2022	2022/9	2023/9
Hasılat	24.000	35.569	85.847	68.355	65.862
Satışların Maliyeti (-)	10.845	10.953	19.250	16.134	8.112
Brüt Kar	13.155	24.616	66.597	52.221	57.749
Esas Faaliyet Karı	12.268	23.370	64.451	51.216	50.142
Net Kar	(177.145)	(112.167)	243.707	45.805	469.301

Kaynak: Halka Arz İzahname

Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi çalışmasında “Net Aktif Değer Analizi” ve “Piyasa Çarpanları Analizi” kullanılmıştır.

A- Net Aktif Değer Analizi

Batı Ege GYO Net Aktif Değeri : 1.709.329.667 TL

B- Piyasa Çarpanları Analizi

Çarpan Analizi kapsamında PD/NAD (Piyasa Değeri/Net Aktif Değeri) çarpanı kullanılmıştır.

Çarpan Analizi kapsamında; seçili BİST GYO Şirket çarpanları kullanılmıştır.

PD/NAD Çarpanına göre Özsermaye Değeri Hesabı

TL	
Batı Ege GYO Net Aktif Değeri	1.709.329.667
Benzer Şirketler PD/NAD Çarpanı Medyanı	1,05
Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	1.792.756.399

NIHAİ DEĞERLEME

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 (TL)			1.751.043.033

Sonuç	TL
Nominal Sermaye Tutarı	525.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	1.751.043.033
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	3,34
Halka Arz İskontosu	%10,05
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	1.575.000.000
Halka Arz Fiyatı	3,00

Kaynak: Halka Arz Fiyat Tespit Raporu

Halka Arz Fiyatı Hakkında Değerlendirme ve Sonuç

- Fiyat tespit raporunda Şirket ve faaliyet gösterilen sektör hakkında verilen bilgiler yeterlidir.
- Çarpan analizinde PD/NAD çarpanının kullanılmasını makul buluyoruz.
- Çarpanların medyanının alınmasını makul buluyoruz.
- Çarpan analizinde sadece yurt içi çarpanlar kullanılmıştır, yurt dışı çarpanların verdiği sonuçlar da değerlendirilmesinde incelenebilirdi.
- %10,05 olarak belirlenen halka arz iskontosu daha yüksek tutulabilirdi.
- Nihai değerlemede NAD ve Çarpan Analizine %50-50 eşit ağırlık verilmesini olumlu buluyoruz.

Sonuç olarak hesaplanan şirket değeri üzerinden %10,05 halka arz iskontosu uygulanarak bulunan pay başına 3 TL halka arz fiyatının yukarıdaki çekincelerimiz çerçevesinde makul olduğu görüşündeyiz.

Yasal Uyarı

*Burada yer alan bilgiler Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, SPK tarafından yetkilendirilmiş yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak sözleşme imzalanmak suretiyle kişiye özel olarak sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel nitelikte olup tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Tüm veriler, Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan veya zararlardan kurum çalışanları ile Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.