

İşbu rapor, Gedik 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 Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Asce GYO" ve/veya "Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri				
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	560.000.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	165.000.000
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	659.000.000	Halka Açılacak Oran (%)	25,04%
	Sermaye Artırımı (TL)	99.000.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	12,60
	Mevcut Pay Satışı (TL)	66.000.000	Satış Yöntemi	Sabit fiyat ile talep toplama

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

2010 yılında Gaziantep ilinde kurulan firma gayrimenkul sektöründe aktif olarak faaliyetlerine devam etmektedir. Şirket'in gayrimenkul portföyü Gaziantep, İstanbul, Ankara ve Sakarya illerinde yer almaktadır.

Şirket'in gayrimenkul portföyünü "kiralama veya satış amaçlı elde tutulan bağımsız bölümler", "arsa ve araziler" ve "projeler" olmak üzere 3 ana kategoriye ayırmak mümkündür.

Arsalar ve Araziler			
Türü	Adet	Şirket Hisseleri m ²	Piyasa Değeri (TL)
Arsalar	124	504.481	4.846.157.000
İstanbul	1	107.369	2.147.390.000
Gaziantep	82	309.016	2.251.812.000
Ankara	3	45.124	406.120.000
Sakarya	38	42.972	40.835.000
Araziler	49	766.176	619.577.000
Gaziantep	49	766.176	619.577.000
Genel Toplam	173	1.270.657	5.465.734.000

Kira Amaçlı Elde Tutulan Bağımsız Bölümler			
İl	Proje Adı	Adet	Piyasa Değeri (TL)
Gaziantep	Asce İpekyolu Konutları	99	214.770.000
Gaziantep	Asce Zuegma Ticaret Merkezi	18	147.085.000
Gaziantep	Asce Lüks Konutları	26	133.065.000
Gaziantep	Asce Fatih Konutları	30	57.755.000
Gaziantep	Asce Ortaköy Konutları	33	53.360.000
Gaziantep	Asce Kavaklık	30	41.540.000
Gaziantep	Yeditepe Konutları	40	29.025.000
Gaziantep	Hayat Evleri	5	19.390.000
Gaziantep	Asce Öğretmenevleri	6	12.810.000
Gaziantep	Diğer	31	44.085.000
Toplam		318	752.885.000

Proje İsmi	İl	Arsa Alanı (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Brüt Satılabilir Oranı (m ²)	İnşaat Tamamlanma Oranı (*)	ASCE Payı	Piyasa Değeri (TL)(**)
Kanyon 1 Projesi	Ankara	9.300	94.865	46.203	90%	46%	1.506.106.000
Barak Konutları Projesi	Gaziantep	16.973	61.641	46.697	0%	45%	176.500.000
Zeugma 2 İş Merkezi Projesi	Gaziantep	2.834	3.610	1.415	60%	100%	48.924.500
Pancarlı Konutları Projesi (***)	Gaziantep	8.221	21.657	10.687	60%	-50%	98.655.000
Güvenevler 1 Projesi	Gaziantep	1.823	1.808	1.808	0%	50%	21.875.000
Güvenevler 2 Projesi	Gaziantep	507	452	452	0%	100%	6.085.000
Kanyon 2 Projesi	Ankara	2.500	23.585	9.853	0%	46%	132.500.000
Toplam		42.159	207.617	117.115			1.990.645.500

(*) İnşaat tamamlanma oranı Mayıs 2023 tarihi itibarı ile dir.

(**) Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükşehir mah. 29285 ada 7 parselde yer alan Kanyon 1 projesi için Mart 2023 tarihli güncel değerlendirme raporları ile hazırlanmıştır. Bu proje hariç Şirket'in portföyünde yer alan kalan gayrimenkuller için Kasım 2022 tarihli değerlendirme raporları değerleri kullanılmıştır.

(***) Pancarlı Konutları Projesi'nde proje 2 kısma ayrılmış ve 2 ayrı müteahhit firma ile 2 ayrı arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket payı bir sözleşmede %50 ve diğer sözleşmede %50,79'dur.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Abdulkadir Konukoğlu	A	5.600.000	1,00%	5.600.000	0,85%
	B	22.400.000	4,00%	22.400.000	3,40%
	C	358.400.000	64,00%	292.400.000	44,37%
Ülğan Konukoğlu	C	39.200.000	7,00%	39.200.000	5,95%
Sami Konukoğlu	C	39.200.000	7,00%	39.200.000	5,95%
Emine Koçer	C	39.200.000	7,00%	39.200.000	5,95%
Cengiz Konukoğlu	C	39.200.000	7,00%	39.200.000	5,95%
Abdulkadir Konukoğlu (Sami Oğlu)	C	16.800.000	3,00%	16.800.000	2,55%
Halka Açık Kısım	C	-	-	165.000.000	25,04%
Özsermaye		560.000.000	100,0%	659.000.000	100,0%

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gerekçeleri:

- Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi
- Kurumsallaşma
- Şirket değerinin ortaya çıkması
- Şirket'in bilinirliğinin ve tanınırlığının pekiştirilmesi
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması
- Sürdürülebilir kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Halka arz fiyatına göre 1.247.400.000 TL olan halka arz gelirin toplam maliyetin 63.646.850 TL olması ve pay başına toplam maliyetin 0,3857 TL olması tahmin edilmektedir. Şirket'in halka arzdan sağlayacağı net nakit girişinin 1.206.113.090 TL olması beklenmektedir. Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile ilgili sermaye artırımına tekabül eden tutarın, Şirket'e düşen kısmı için aşağıda fon kullanım alanları verilmiştir.

Net halka arz gelirlerinin 150.000.000 TL tutarındaki kısmının ilişkili taraflara olan borçların ödenmesinde, söz konusu borçların ödenmesinden sonra kalan kısmın;

- %60'ına karşılık gelen tutarın Şirket'in eser sözleşmesi yoluyla yaptıracağı projelerin finansmanında kullanılması
- %20'sine karşılık gelen tutarın arsa ve muhtelif gayrimenkul alımlarında kullanılması
- %20'sine karşılık gelen tutarın işletme ve faaliyet giderlerinin karşılanmasında kullanılması planlanmaktadır.

Ayrıca, Şirket'in 31.05.2023 tarih ve 27 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.

3.Özet Finansallar

(TL)	2020	2021	2022	1Ç23
Hasılat	99.954.072	43.271.936	119.706.934	4.809.953
Brüt Kar	44.880.105	15.053.657	61.563.790	4.090.692
Esas Faaliyet Karı/Zararı	16.562.633	2.071.098	23.810.170	(9.319.220)
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	18.739.633	3.118.918	85.869.165	1.019.560.780
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	27.624.198	771.002	88.602.916	1.020.571.870
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	3.221.465	(110.857)	(13.695.590)	(11.608.634)
Dönem Karı/Zararı	30.845.663	660.145	74.907.326	1.008.963.236
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	2.598.222.455	-
Toplam Kapsamlı Gelir	30.845.663	660.145	2.673.129.781	1.008.963.236

(TL)	2020	2021	2022	1Ç23
Stoklar	310.934.892	336.667.570	281.378.715	282.744.261
Peşin Ödenmiş Giderler	5.407.206	4.279.689	3.784.403	2.457.360
Toplam Dönen Varlıklar	443.145.216	442.364.848	357.703.707	339.520.236
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	148.166.677	329.064.660	5.319.354.000	6.348.234.000
Maddi Duran Varlıklar	55.195.068	53.705.309	32.155.141	32.282.032
Toplam Duran Varlıklar	236.895.155	402.764.278	5.351.668.949	6.380.693.923
Aktifler	680.040.371	845.129.126	5.709.372.656	6.720.214.159
Ticari Borçlar	142.036.841	7.811.253	5.717.699	5.513.386
Ertelenmiş Gelirler	29.818.549	29.016.619	1.911.022	1.891.001
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	193.461.793	50.414.823	178.175.710	168.620.177
Uzun Vadeli Borçlanmalar	152.159.428	309.509.775	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	975.748.280	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	152.949.625	310.425.205	977.265.067	1.341.954
Özkaynaklar	333.628.953	484.289.098	4.553.931.879	6.550.252.028
Pasifler	680.040.371	845.129.126	5.709.372.656	6.720.214.159

4. Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- Net Aktif Değer Analizi (NAD)
- Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa Çarpanları Analizi

PD/NAD Çarpanı Sonuçları:

PD/NAD Çarpanına Göre Özsermaye Değeri Hesabı	
	(TL)
Net Aktif Değeri	8.752.063.267
Benzer Şirketler PD/NAD Çarpanı Medyanı (x)	0,80
Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	6.968.875.901

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme çalışmasında Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizi sırasıyla %50 ve %50 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. Halka arz fiyatı belirlenirken tespit edilen değere **%10,20** halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için pay başı **12,60 TL** değer tespit edilmiştir.

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

Halka Arz Öncesi İskonto Hesabı	
Sonuç	
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

5. Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Asce GYO hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Asce GYO için yapılan değerlendirme çalışmasında Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Kullanılan yöntemler içerisinde eşit ağırlık verilerek ağırlıklandırılmış şirket değerine ulaşılmasını ihtiyatlı buluyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %10,20 iskonto oranı uygulanarak 12,60 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve 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. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.