

Batı Ege GYO A.Ş.

29/11/2023

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

1. HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	3,00 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	525.000.000
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	815.000.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	290.000.000
Sermaye Artırımı	290.000.000
Ortak Satışı	-
Halka Arz Büyüklüğü	870.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%35,58
Ek Satış	-
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	203.000.000 (%70)
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	58.000.000 (%20)
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara	29.000.000 (%10)
Halka Arz Tarihleri	30 Kasım - 1 Aralık 2023
BIST İşlem Kodu	BEGYO
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- Aquacity Projesi'nde yer alan f2 bloğun inşaatı: %3-4
- Kısa ve uzun vadeli finansal borçların ödenmesi: %87-90
- İlişkili taraflara olan borçların bir bölümünün ödenmesi: %5-10

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, 05.07.2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde, “Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm A.Ş.” unvanı ile kurulmuştur. 23.07.2012 tarihinde Şirket merkezi Denizli’ye taşınmış olup 17.10.2012 tarihinde Şirket’in unvanı “Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş.” olarak değiştirilmiştir. Şirket, Kurul’un 27.07.2023 tarih E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararını takiben, 16.08.2023 tarihinde tescil edilerek “Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket’in 31.12.2020, hasılatı, 31.12.2021, gayrimenkul 31.12.2022 satışları ve 30.06.2023 sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket’in konut satış gelirleri; Denizli Sinpaş Aquacity’de gerçekleştirilen konut satışlarından oluşmakta olup kira gelirleri ise Aqua Mall AVM ve Metro Grossmarket binası kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Aqua City Sitesi

64.532 m2 yüzölçümüne sahip Denizli, Merkezefendi, Kayaköy 556 ada 10 nolu parsel inşa edilmiştir.

Site; A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden oluşmaktadır. Proje kapsamında toplam 1.193 adet konut ve 3 adet dükkân mevcuttur. Denizli Sinpaş Aquacity Projesi (3 Kasım 2023 itibari ile) Teslim Edilen Konut Adedi 841 Ön satışı Gerçekleşmiş Henüz Teslim Edilmemiş Konut Adedi 82 Ticari Ünite Adedi 3 Henüz Ön satışı/Satışı Gerçekleşmemiş Konut Adedi 270 Aquacity’deki Toplam Bağımsız Bölüm Adedi 1.196 I- Aqua City Sitesi

F2 blok hariç Proje’nin kalan bloklarının inşaatı tamamlanmıştır; F2 Blokta ise son kalan ince imalatlar yapılmakta olup tamamlanma seviyesi %94,5 dir.

Aquamall AVM

AquaMall AVM, 36.964,72 m2 yüzölçümüne sahip Denizli, Merkezefendi, Kayaköy, 556 ada 11 nolu parsel üzerine inşa edilmiştir.

Toplam kullanım alanı 37.219 m2 ’dir.

Aqua Mall AVM’de, 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır. İlgili bağımsız bölümleri kiralamakta ve kira geliri elde etmektedir

Metro Market Binası

17.652 m2 yüzölçümüne sahip Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi’nde yer alan 556 ada 4 nolu parselde inşa edilmiştir.

Toplam toplam 8.194 m2 kullanım alanına sahiptir. Sinpaş Aqua City Sitesi’nin hemen yanında yer almakta olup Metro Grossmarket tarafından kiralanmıştır.

Arsalar

Şirket’in; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi’nde yer alan 556 ada, 5-6-7-8 parseller ile 557 ada 1 parselde yer alan 5 adet arsası bulunmaktadır.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	2.614.500	0,50	2.614.500	0,32
	C	215.260.000	41,00	215.260.000	26,41
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	567.000	0,11	567.000	0,07
	C	46.683.000	8,89	46.683.000	5,72
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	0,36
	C	246.382.500	46,93	246.382.500	30,23
Halka Açık Kısım	C	-	-	290.000.000	35,58
Sermaye		525.000.000	100,0%	815.000.000	100,0%

4. DEĞERLEME ÖZETİ

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı yöntemine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı Analizi eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 1.751.043.033TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 525.000.000TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %10,05 iskonto ile 3 TL olarak hesaplanmıştır.

Batı Ege - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık
Net Aktif Değer	1.709.329.667	50%
Piyasa Yaklaşımı	1.792.756.399	50%
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)	1.751.043.033	

Değerleme Sonucu	(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 Pay Fiyatı	3,00 TL

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket’e, sektöre ve Şirket’in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket’in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı kullanılmış olmasını, Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımına eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’nda Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı ile Şirket’in halka arz öncesi özkaynak değeri 1.751.043.033 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %10,05 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 3 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Batı Ege GYO A.Ş. Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	858.817	3.544.203	3.884.477	10.775.506
Ticari Alacaklar	7.713.053	20.823.084	22.781.749	46.496.795
Toplam Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188
Maddi Duran Varlıklar	2.372.518	2.131.341	2.043.809	2.008.661
Ertelenmiş Vergi Varlığı	77.167.239	128.538.826	34.253.344	-
Toplam Duran Varlıklar	528.431.967	946.533.218	1.511.908.287	1.975.703.775
Aktifler	591.761.559	1.015.190.685	1.584.365.323	2.204.328.963
Ticari Borçlar	1.312.293	1.393.429	24.154.142	7.416.319
Diğer Borçlar	423.606.058	730.821.830	415.379.137	2.245.780
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	614.246.752	885.938.750	704.927.453	401.544.532
Uzun Vadeli Borçlanmalar	143.307.945	337.469.498	253.339.028	286.426.357
Ertelenmiş Gelirler	121.364	152.816	74.502.409	137.227.850
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	257.427.414	521.361.934	533.061.950	1.136.642.887
Özkaynaklar	-279.912.607	-392.109.999	346.375.920	666.141.544
Pasifler	591.761.559	1.015.190.685	1.584.365.323	2.204.328.963

EK 2: Batı Ege GYO A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(TL)	2020	2021	2022	1Y22	1Y23
Hasılat	24.000.122	35.568.985	85.846.878	47.251.251	36.815.790
Brüt Kar	13.155.408	24.615.983	66.596.714	35.011.237	33.086.480
Esas Faaliyet Karı/Zararı	12.268.408	23.369.913	64.450.787	29.834.986	30.004.385
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet	40.716.908	390.931.748	682.520.787	295.264.986	612.334.385
Vergi Öncesi Karı/Zararı	(224.805.159)	(163.528.751)	338.189.616	105.533.426	381.196.312
Dönem Karı/Zararı	(177.144.831)	(112.167.221)	243.706.837	69.777.959	294.784.482

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistikî şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.