

Avrupakent GYO A.Ş.

12/12/2023

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Avrupakent 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	55,08 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Mevcut Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	335.000.000
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	400.000.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	100.000.000
Sermaye Artırımı	65.000.000
Ortak Satışı	35.000.000
Halka Arz Büyüklüğü	5.508.000.000
Halka Açıklık Oranı	%25
Ek Satış	-
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	78.500.000 (%78,5)
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	20.000.000 (%20)
Grup Çalışanları	1.500.000 (%1,5)
Halka Arz Tarihleri	13-14-15 Aralık 2023
BIST İşlem Kodu	AVPGY
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

- Yatırım Finansmanı: %80
- Şişli Projesi Finansmanı: %20

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanı altında İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 740979-0 sicil numarasıyla kurulmuş ve 06 Temmuz 2010 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in başlangıç sermayesi 4.000.000 TL olup, 07 Ekim 2010 tarihinde 46.000.000 TL arttırılarak 50.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Bu arttırılan sermayenin 41.911.176,89 TL'lik kısmı Artaş İnşaat'ın kısmi olarak bölünmesiyle (Avrupa Konutları Tem-Kreş, Avrupa Konutları Tem Market, Avrupa Konutları Tem Dershaneler, Rezidans Daireler, Rezidans Ticari Üniteler) aynı; 4.088.823,11 TL'lik kısmı Artaş İnşaat ve mevcut ortaklar tarafından nakdi sermaye olarak koyulmuştur. Bölünme işlemi ile birlikte Artaş İnşaat, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin %84'lük bir oran ile pay sahibi olmuştur. Bahsi geçen kısmi bölünme ve bölünen kısmın Şirket'e sermaye olarak koyulmasıyla, Artaş İnşaat'a ait olan Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 'nin mülkiyetine geçmiştir.

26 Nisan 2023 tarihinde ise Şirket iştiraklarından Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. ve Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 'nin kısmi bölünme yapılmak suretiyle Artaş Holding A.Ş. 'ye sermaye olarak konulması ve karşılığında edinilen Artaş Holding A.Ş. hisselerinin Şirket ortaklarına verilmesi suretiyle, 335.000.000 TL olan Şirket sermayesi 188. 771.855, 76 TL azaltılarak 144.228.144,24 TL 'ye indirilmiştir. Sermaye azaltımı ile birlikte eş zamanlı olarak Şirket sermayesi 188. 771.855,76 TL arttırılarak 335.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Arttırılan tutarın tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır. Geçmiş yıl karlarından pay sahiplerine payları oranında bedelsiz pay verilmiştir.

Şirket son olarak bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ve bu kapsamda yeni ve mevcut paylarının halka arz edilmesi işlemine yönelik olarak Şirket esas sözleşmesinin SPK'n'ye, Kurul düzenlemelerine ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hale getirilmesi ile kayıtlı sermaye sistemine geçiş için esas sözleşme değişikliğinin onaylanması amacıyla SPK'ya başvurmuş olup, söz konusu başvuru SPK'nın 16 Ekim 2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı, Ticaret Bakanlığı 'nın ise 17 / 1 02023 tarih ve E-50035491-431.02- 00090045951 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Esas sözleşme değişikliğinin görüşüldüğü olağanüstü genel kurul toplantısı 20 Ekim 2023 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, sözkonusu esas sözleşme değişiklikleri onaylanarak Şirketimiz SPK'nın 16 Ekim 2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı izni çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Dönüşüm sonrası Şirket'in unvanı da Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	C	209.897.837	62,66	186.276.472	46,57
Süleyman Çetinsaya	A	22.570.369	6,74	22.570.369	5,64
	C	100.500.000	30,00	89.189.988	22,30
Serhan Çetinsaya	C	36.000	0,01	31.949	0,01
	B	83.194	0,02	83.194	0,02
Gökhan Çetinsaya	C	286.890	0,09	254.604	0,06
	B	669.410	0,20	669.410	0,17
Nurcan Çetinsaya	C	286.890	0,09	254.604	0,06
	B	669.410	0,20	669.410	0,17
Halka Açık Kısım	C	-	-	100.000.000	25,00
Sermaye		335.000.000	100,0%	400.000.000	100,0%

4. DEĞERLEME ÖZETİ

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

Şirket'in değerlemesinde İndirgenmiş Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 20.502.325.368 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 335.000.000TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %10 iskonto ile 55,08 TL olarak hesaplanmıştır.

Avrupakent - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık
NAD Analizi Yöntemi	20.655.069.494	50%
Piyasa Çarpanları Analizi	20.349.581.242	50%
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)	20.502.325.368	

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	335.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	20.502.325.368
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	61,20
Halka Arz İskontosu	10%
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	18.452.092.831
Halka Arz Pay Fiyatı	55,08

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Avrupakent 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 iki temel Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmış olmasını, Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’nda Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizi ile Şirket’in halka arz öncesi özkaynak değeri 20.502.325.368 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %10 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 55,08 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Avrupakent GYO A.Ş. Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	108.775.582	8.723.594	42.095.359	25.701.911
Ticari Alacaklar	130.866.335	204.290.357	410.998.918	701.619.604
Toplam Dönen Varlıklar	301.706.126	1.128.010.059	2.088.137.557	1.421.500.775
Maddi Duran Varlıklar	62.096.337	61.990.023	226.676.984	186.501.783
Ertelenmiş Vergi Varlığı	2.649.923	2.965.168	3.702.236	2.789.060
Toplam Duran Varlıklar	1.726.959.298	2.437.913.666	9.462.330.983	12.538.604.086
Aktifler	2.028.665.424	3.565.923.725	11.550.468.540	13.960.104.861
Ticari Borçlar	201.730.272	310.804.738	503.208.067	163.878.613
Diğer Borçlar	1.799.693	788.978	711.218	28.910
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	284.675.331	1.213.933.370	658.963.647	359.597.309
Uzun Vadeli Borçlanmalar	63.449.436	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	172.189.584	6.494.415	2.567.467	353.208
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	742.261.608	406.773.814	1.260.105.694	1.923.759.521
Özkaynaklar	1.001.728.485	1.945.216.541	9.631.399.199	11.676.748.031
Pasifler	2.028.665.424	3.565.923.725	11.550.468.540	13.960.104.861

EK 2: Avrupakent GYO A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(TL)	2020	2021	2022	1Y22	1Y23
Hasılat	994.531.405	170.548.167	2.442.258.438	237.258.584	1.121.388.987
Brüt Kar	195.632.118	100.043.896	1.401.068.763	31.563.244	800.423.106
Esas Faaliyet Karı/Zararı	188.999.551	918.142.726	5.264.000.522	1.551.729.704	4.660.719.817
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	222.108.755	1.178.980.753	8.070.923.088	3.325.337.308	4.373.968.010
Vergi Öncesi Karı/Zararı	133.716.132	1.120.692.747	8.004.008.460	3.300.481.648	4.392.181.630
Dönem Karı/Zararı	105.685.785	944.777.797	7.419.194.193	2.973.982.635	3.526.774.870

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki 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.