

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

20/08/2024

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, Ahes 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	25,20 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	145.000.000
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	195.000.000
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	50.000.000
Halka Arz Büyüklüğü	1.260.000.000
Halka Açıklık Oranı	%25,64
Tahsisat Grupları:	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara	37.500.000 (%75)
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara	12.500.000 (%25)
Halka Arz Tarihleri	21-22-23 Ağustos 2024
BIST İşlem Kodu	AHSGY
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

- Şirket'in İstanbul, Kocaeli ve Antalya'da bulunan mevcut arsalar üzerinde geliştirme ve inşaat finansmanı: %75-80
- Şirket'in iştiraki pozisyonunda bulunan Sour Turizm A.Ş. ve Çağrankaya Turizm firmalarına sermaye ödemesi: %10-15
- İlişkili olan taraflara olan borcun ödenmesi: %10-15
- İşletme sermayesi: %0-5

3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, 03 Ocak 2012 tarihinde "Süleyman Ekşi Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" unvanıyla kurulmuş olup 22 Mayıs 2015 tarihi itibarıyla unvan ve nevi değişikliğine giderek "Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanını kullanmaya başlamıştır. Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05 Aralık 2023 tarih ve E-12233903-340.02-46161 sayılı izni ardından, 22 Aralık 2023 tarihinde yapılan ve 29 Aralık 2023 tarihinde tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sonrası Şirket'in fiili faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Unvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Süleyman EKŞİ	A	9.000.000	6,21	9.000.000	4,62
	B	56.250.000	38,79	56.250.000	28,85
Mücahid Hamza EKŞİ	A	5.000.000	3,45	5.000.000	2,56
	B	31.250.000	21,55	31.250.000	16,03
Ebubekir EKŞİ	A	4.600.000	3,17	4.600.000	2,36
	B	28.750.000	19,83	28.750.000	14,74
AHES İnşaat Tic.ve San. A.Ş.	A	1.400.000	0,97	1.400.000	0,72
	B	8.750.000	6,03	8.750.000	4,49
Halka Açık Kısım	B	-	-	50.000.000	25,64
Sermaye		145.000.000	100,0	195.000.000	100,0

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4. DEĞERLEME ÖZETİ

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde Net Aktif Değer (NAD) ve Piyasa Yaklaşımı (PD/NAD) yöntemlerine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı Analizi eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 4.654.773.674 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 145.000.000TL olan Şirket' in halka arz pay başına değeri %19,94 iskonto ile 25,20 TL olarak hesaplanmıştır.

Ahes GYO - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık (%)
Net Aktif Değer	5.417.886.838	%50
Piyasa Yaklaşımı	3.891.660.510	%50
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)	4.654.773.674	

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	145.000.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	4.654.773.674
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	32,10
Halka Arz İskontosu	%19,94
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	3.654.315.000
Halka Arz Pay Fiyatı	25,20

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Ahes 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 Analizi kullanılmış olmasını, Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı Analizine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı Analizi ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 4.654.773.674 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %19,94 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 25,20 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.03.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	81.609.084	14.908.440	1.777.823	1.607.192
Stoklar	226.691.709	226.691.709	234.873.193	234.873.193
Toplam Dönen Varlıklar	332.857.709	264.290.811	254.860.076	251.000.713
Maddi Duran Varlıklar	2.330.410	1.441.813	993.912	980.563
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.983.452.040	2.376.355.940	3.149.595.139	3.149.150.000
Toplam Duran Varlıklar	2.022.302.829	2.394.813.181	3.413.372.342	3.429.001.226
Aktifler	2.355.160.538	2.659.103.992	3.668.232.418	3.680.001.939
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	88.808.569	55.259.445	3.071.266	32.527
Kısa Vadeli Borçlanmalar	39.200.693	5.972.740	182.400.002	165.772.251
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	182.228.037	151.092.446	259.939.598	234.076.510
Uzun Vadeli Borçlanmalar	77.981.867	4.243.482	109.168	93.617
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	332.449.463	446.734.531	-	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	410.532.166	451.062.105	261.382	282.879
Özkaynaklar	1.762.400.335	2.056.949.441	3.408.031.438	3.445.642.550
Pasifler	2.355.160.538	2.659.103.992	3.668.232.418	3.680.001.939

EK 2: Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(TL)	2021	2022	2023	2023/03	2024/03
Hasılat	36.604.044	40.870.202	29.816.713	7.460.355	6.988.159
Brüt Kar	36.604.044	40.870.202	29.816.713	7.460.355	6.988.159
Esas Faaliyet Karı/Zararı	333.371.615	407.074.025	792.612.899	5.552.190	-4.077
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	340.322.495	408.151.232	827.175.433	6.352.410	16.108.462
Vergi Öncesi Karı/Zararı	336.252.713	409.090.551	904.632.390	17.804.791	37.617.086
Dönem Karı/Zararı	236.443.895	294.534.914	1.351.086.745	8.492.129	37.617.086

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

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.