

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE KARARI

KARAR NO. : 2017/02
KARAR TARİHİ : 29.08.2017
TOPLANTIYA KATILANLAR : MUHİTTİN BİLGET, HALİL EROĞLU

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetimden Sorumlu Komitesi Şirket merkez adresinde toplanarak,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 No.lu Pay Tebliği’nin “Fiyat Tesbit Raporu ile Analist ve Değerlendirme Raporları” başlıklı 29. Maddesinin 5. Fıkrası uyarınca, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren ekli raporun Şirket internet sitesinde ve KAP’ta yayımlanmasına ,

Oybirliği ile karar vermiştir.

Muhittin BİLGET
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Halil EROĞLU
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi



MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKA ARZ FİYATININ
BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA DAİR GERÇEKLEŞME
RAPORU

31.12.2016, 31.03.2017 ve 30.06.2017
DÖNEMLERİ

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 no.lu Pay Tebliği'nin "Fiyat Tespit Raporu ile analist ve değerlendirme raporları" başlıklı 29.maddesinin 5.fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

İLGİLİ MEVZUAT

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği'nin "Fiyat tespit raporu ile analist ve değerlendirme raporları" başlıklı 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca payları ilk kez halka arz edilen ortaklıkların, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlanması zorunludur.

DEĞERLENDİRMELER

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket", "Mistral GYO" ya da "MSGYO") paylarının 12-13 Ocak tarihinde Borsa İstanbul Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda gerçekleştirilen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından 20 Aralık 2016 tarihinde "Fiyat Tespit Raporu" hazırlanmış olup söz konusu rapor diğer ihraç dokümanları ile beraber KAP'ta (www.kap.gov.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.mistralgyo.com) kamuya sunulmuştur.

MSGYO payları için hazırlanan "Fiyat Tespit Raporu"nda, halka arz edilen pay fiyatı için "Net Aktif Değer" ve temettü ödeyen gayrimenkul yatırım ortaklıkları örneklemini baz alan "Piyasa Değeri/Net Aktif Değer" çarpanı yöntemleri kullanılmıştır.

Söz konusu raporda Mistral GYO'nun değeri "Net Aktif Değer" yöntemi ile bulunan değer baz alınarak pay başına fiyatı 8.87.-TL olarak hesaplanmış, %38 seviyesinde halka arz iskontosu uygulanmış ve halka arz fiyatı pay başına 5.50.-TL olarak takdir edilmiştir. Aşağıdaki tabloda 20 Aralık 2016 tarihli raporda yer alan "Net Aktif Değer" çalışması ve 31.12.2016, 31.03.2017 ve 30.06.2017 tarihindeki raporlar ile güncellenen "Net Aktif Değer" tablosu karşılaştırmalı olarak yer almaktadır.

NET AKTİF DEĞER	30.09.2016	31.12.2016	31.03.2017	30.06.2017
+ Mistral İzmir Düzeltilmiş Proje Değeri	461.300.923	502.730.971	502.730.971	367.330.000
+ Hastane Arsası Değeri	29.770.000	33.340.000	33.340.000	38.105.000
+ Bayraklı Arsa Değeri	13.760.000	14.770.000	14.770.000	16.605.000
+ Ticari Alacaklar	1.155.932	4.522.566	51.459.985	57.340.353
+ Nakit ve Nakit Benzerleri	2.639.542	1.474.313	727.616	3.862.786
+ Diğer Aktifler	27.694.689	32.366.445	14.482.746	5.473.518
- Ertelenmiş Gelirler	180.741.939	195.863.544	245.498.930	10.312.135
- Banka Kredileri	56.285.398	79.583.284	80.178.869	52.757.108
- Diğer Yükümlülükler	670.515	728.442	165.240	351.709
+ 31.03.2016-31.09.2016 Mistral İzmir Ödenen Maliyet Farkı (30/09/2016 NAD için)	47.523.366	0	0	0
+ 31.12.2016-31.03.2017 Mistral İzmir Ödenen Maliyet Farkı (30/03/2017 NAD için)	0	0	15.101.766	0
+ 31.03.2017-30.06.2017 Mistral İzmir Ödenen Maliyet Farkı (30/06/2017 NAD için)				
Net Aktif Değer (TRY)	346.146.600	313.029.025	291.668.279	425.295.705

Yukarıda görüleceği üzere Net Aktif Değerde 2016 yılının 9.ayına göre 12. Ayda 33.117.575 TL ve 2017 yılının 3.ayında yılbaşına göre 21.360.746 TL azalma olmuştur.

Bu düşüşlerin ise şirketin beklenen satışlarının düşük kalması yanında dış kaynak kullanımının yarattığı faiz ve kur farkından kaynaklandığı düşünülmektedir.

Öte yandan 31.03.2017 tarihli Borsa İstanbul 2. seans kapanış verilerine göre Şirket'in birim pay değeri 5,30.-TL mertebesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu tarihte halka arz fiyatıyla (5,50.-TL) kıyaslandığında Mistral GYO A.Ş. paylarının %3,64 değer kaybettiği görülmektedir.

2017 Haziran döneminde ise Konut kulesine ait Yapı Kullanma İzin belgesinin teminini müteakip olarak Ertelenmiş Gelirler hesabında takip edilen aktifin Hasılat olarak kaydedilmesi ile birlikte şirket kar açıklama durumuna gelmiştir. Gerek banka borçlarının azalması ve gerekse de Ertelenmiş Gelirler hesabının hasılatı dönüşmesi sonucunda şirketin net aktifi 133.627.426 TL tutarında artış kaydetmiştir. Ancak bu durum etkisini sonradan göstereceği için 30.06.2017 tarihli MSGYO payının 5.05 TL de kaldığı, yani Mart ayı sonuna göre % 4.71 değer kaybettiği görülmüştür.

Muhittin BİLGET

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Halil EROĞLU

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi