

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE KARARI

KARAR NO. : 2018/02
KARAR TARİHİ : 22.05.2018
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, 31.12.2017 VE 31.03.2018
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 31.12.2017 ile 31.03.2018 tarihlerindeki raporlar ile güncellenen "Net Aktif Değer" tablosu karşılaştırmalı olarak yer almaktadır.

NET AKTİF DEĞER	31.12.2016	31.12.2017	31.03.2018
Mistral İzmir Düzeltilmiş Proje Değeri	502.730.971	157.753.496	158.345.630
Hastane Arsası Değeri	33.340.000	40.190.000	40.190.000
Bayraklı Arsa Değeri	14.770.000	19.335.000	19.335.000
Ticari Alacaklar	4.522.566	24.343.735	17.941.914
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.474.313	9.433.326	6.935.551
Diğer Aktifler	32.366.445	3.065.350	2.357.137
Ertelenmiş Gelirler	195.863.544	1.901.033	6.073.795
Banka Kredileri	79.583.284	39.996.128	30.037.673
Diğer Yükümlülükler	728.442	822.257	519.423
31.03.2016-31.09.2016 Mistral İzmir Ödenen Maliyet Farkı (30/09/2016 NAD için)	0	0	0
31.12.2016-31.03.2017 Mistral İzmir Ödenen Maliyet Farkı (30/03/2017 NAD için)	0	0	0
31.03.2017-30.06.2017 Mistral İzmir Ödenen Maliyet Farkı (30/06/2017 NAD için)			
Net Aktif Değer (TRY)	313.029.025	211.401.489	208.474.341
Toplam Pay Adedi	39.000.000	39.000.000	39.000.000
Pay Başına Fiyat	8,03	5,42	5,35

Yukarıda görüleceği üzere Net Aktif Değerde 2016 yılının 12.ayına göre , 2017 yıl sonunda 101.627.536 TL azalma olmuştur.

Son mali yıldaki Net Aktif Değer azalması şirketin pasifinde yer alan Ertelenmiş Gelirler hesabının ilgili bağımsız bölümlerin satış ve devrinin tamamlanmasına istinaden Satış Hasılatı kaydedilmesinden ve ayrıca stoktaki bağımsız bölümlerin satılarak hasılat kaydedilmesinden oluşmaktadır. Bunun yanında şirket Banka Kredilerini azaltmakla birlikte artan kur baskısı dolayısı ile Finansman Giderleri'nin beklenen ölçüde azalmasını realize edememiştir.

Öte yandan 31.03.2018 tarihli Borsa İstanbul 2. seans kapanış verilerine göre Şirket'in birim pay değeri 6,45.-TL mertebesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu tarihte halka arz fiyatıyla (5,50.-TL) kıyaslandığında Mistral GYO A.Ş. paylarının %17,27 değer kazandığı görülmektedir.



Muhittin BİLGET

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı



Halil EROĞLU

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi