

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerlendirme
Raporu

29 Haziran 2018



Türkiye Sınai Kalkınma Bankası
www.tskb.com.tr

T: +90 212 334 50 50 F: +90 212 334 52 34

E: info@tskb.com.tr   

1. Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”, “Kurul”) tarafından yayınlanan Seri VII No 128.1 Pay Tebliği’nin (“Tebliğ”) 29. maddesinin 1. fıkrası uyarınca halka arz edilecek payların satış fiyatının borsa fiyatından farklı veya nominal değerinden yüksek olması durumunda, söz konusu satış fiyatı ve bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşça hazırlanan fiyat tespit raporu halka arzın başlayacağı tarihten en az üç gün önce Kurul’un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”) ilan edilir. Payların halka arzının konsorsiyum aracılığıyla gerçekleştirilmesi durumunda, fiyat tespit raporu konsorsiyum lideri ya da eş lider tarafından hazırlanır. Tebliğ gereği, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Mistral GYO”, “Şirket”) için Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu 20/12/2016 tarihi itibarıyla hazırlanarak 06/01/2017 tarihinde KAP’ta yayınlanmıştır.

Buna ek olarak, Tebliğ’in 29. maddesinin 4. fıkrası uyarınca payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan ve halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve raporda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması gerekmektedir.

İşbu rapor, Tebliğ’in 29. maddesinin 4. fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, amacı Mistral GYO’nun nihai halka arz fiyatı ile mevcut borsa fiyatı arasındaki farkın olası nedenlerini açıklamaktır. İşbu rapor değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

2. 20/12/2016 tarihli Fiyat Tespit Raporu Bilgileri

Mistral GYO paylarının halka arzı için hazırlanan ve 20/12/2016 tarihinde KAP'ta yayınlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay fiyatının belirlenmesi için "Net Aktif Değer" yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu çalışmada Mistral GYO'nun 30 Eylül 2016 finansal raporları ve Mistral İzmir Projesi ve Mistral GYO'nun diğer taşınmazları için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2016REVC78, 2016REV275 ve 2016REV274 no'lu değerleme raporları kullanılmıştır.

Net aktif değer yönteminde, firmanın gayrimenkullerinin rayiç değerlerinden yükümlülükler düşülerek aşağıdaki tabloda belirtilen değere ulaşılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla proje halinde olan Mistral İzmir'in tüm proje değerine yansıtmak adına tapusu teslim edilmiş alanlar, geçmiş tahsilatlara ilişkin düzenlemeler, maliyetlere ilişkin düzenlemeler ve kur düzenlemeleri de dikkate alınmıştır.

Net Aktif Değer yöntemi ile hesaplanan pay değeri üzerinden %38 iskonto uygulanmıştır ve halka arz fiyatı 5,50 TL olarak belirlenmiştir.

Net Aktif Değer Tablosu 30/09/2016		(Bin TL)
Mistral İzmir Düzenlenmiş Proje Değeri		461.305
Çınarlı Arsa Piyasa Değeri		29.770
Mersinli Arsa Piyasa Değeri		13.760
Ticari Alacaklar		1.156
Nakit ve Nakit Benzerleri		2.639
Diğer Aktifler		27.695
Düzeltilme*		47.523
Ertelenmiş Gelirler		(180.742)
Banka Kredileri		(56.285)
Diğer Yükümlülükler		(671)
Net Aktif Değer		346.150
Toplam Pay Adedi (Bin)		39.000
Pay Başına Net Aktif Değer (TL)		8,87
İskonto		%38
Halka Arz Fiyatı (TL)		5,50

(*) Söz konusu düzeltme kalemi, 30/06/2016 tarihli bağımsız denetim raporlarında 31/03/2016 tarihli bağımsız gayrimenkul değerleme raporlarına kıyasla artan maliyetler için, stoklar ve peşin ödenmiş giderler baz alınarak yapılan düzeltmeyi ifade etmektedir.

3. Halka Arz Sonrası Gelişmeler

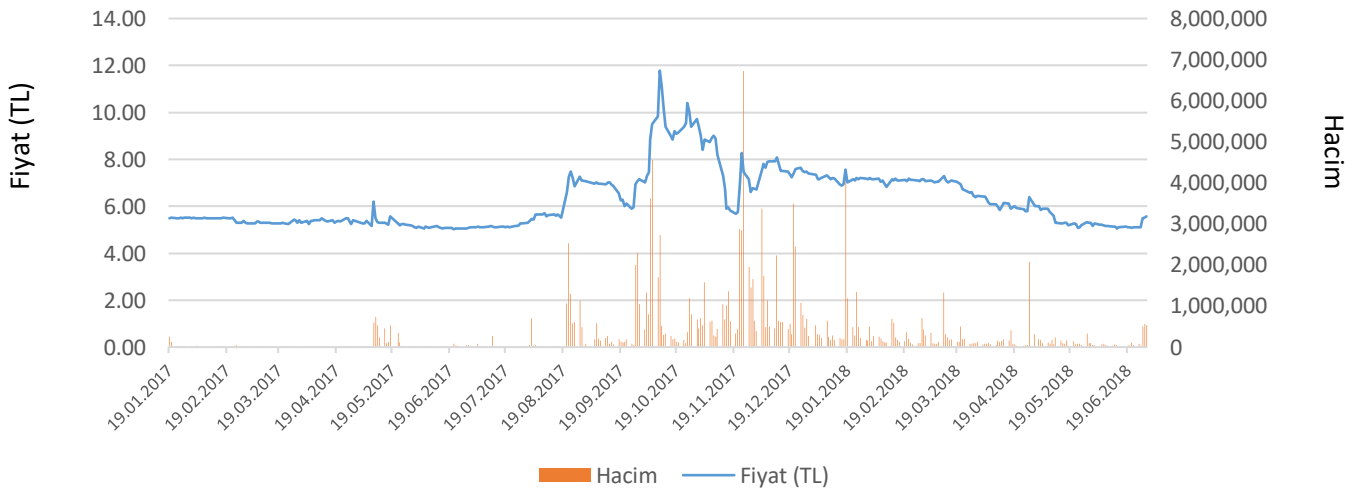
12-13 Ocak 2017 tarihlerinde gerçekleştirilen Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının ortak satışı yoluyla halka arz edilen 9.750.000 TL nominal değerli payların satışı ile ilgili halka arza gelen talep, halka arz tahsisatı ve dağıtım tutarları yatırımcı grubu bazında aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Mistral GYO'nun mevcut paylarının %25'i halka arz edilmiş olup, halka arz teşviği kapsamındaki geri alım taahhüdü çerçevesinde; halka arzdan 3 ay sonra gerçekleşen söz konusu geri alım işlemi sonrasında, fiili dolaşım yaklaşık olarak %2,1 seviyesine gerilemiştir. Haziran 2018 itibarıyla fiili dolaşım yaklaşık olarak %9,5 seviyesindedir¹.

¹ Kaynak: KAP

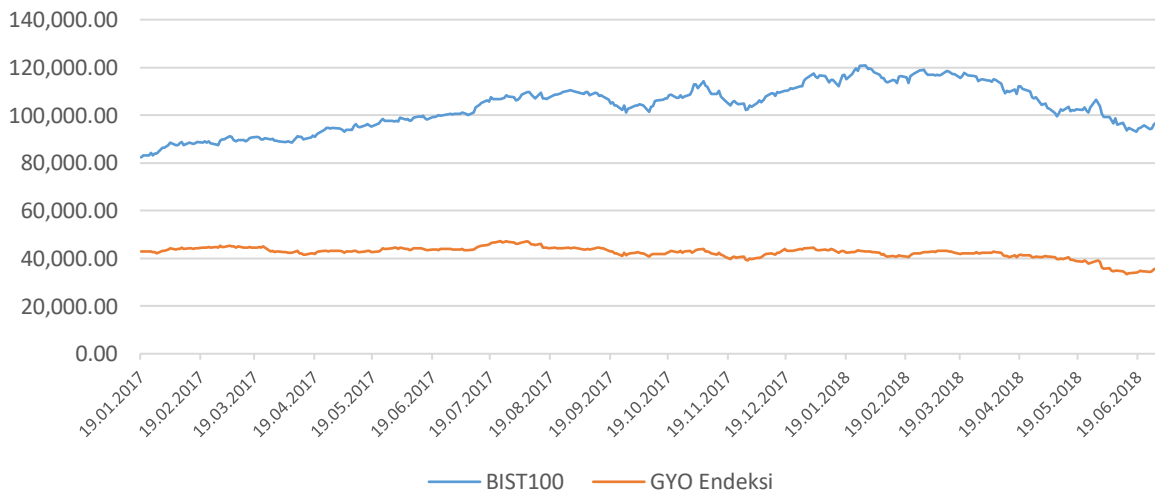
Yatırımcı Grubu	Arz Edilen Tahsisat (Nominal TL)	Talep Eden/Dağıtılan Kişi Sayısı	Talep Edilen Pay Adedi (Lot)	Talebin Karşılama Oranı (%)
Yurt İçi Bireysel	6.825.000	526/522	17.011.250	40,12
Yurt İçi Kurumsal	2.925.000	28/28	12.831.084	22,80
Toplam	9.750.000	554/550	29.842.334	32,67

Aşağıdaki tablolarda Mistral GYO hisselerinin 19/01/2017'den 29/06/2018 tarihine kadar fiyat ve hacim gelişimi ve ayrıca BIST 100 ve GYO Endeksi'nin performansı verilmiştir.

Mistral GYO Fiyat ve Hacim Hareketleri



BIST 100 ve GYO Endeksi Performansları



Kaynak: Thomson Eikon

4. Halka Arzı Takip Eden 6'şar Aylık 3 Dönem İtibariyle Net Aktif Değer Gelişimi ve Halka Arz Fiyatı İle Değerlendirilmesi

4.1. Ağustos 2017 Net Aktif Değer Hesaplaması ve Pay Fiyatının Değerlendirilmesi

Mistral GYO'nun 30/06/2017 finansal raporları ve gayrimenkul portföyünde bulunan varlıklar için hazırlanan 2017REVC129, 2017REVC127 ve 2017REVC128 no'lu gayrimenkul değerleme raporları ile hesaplanan Net Aktif Değer çalışması aşağıda özetlenmiştir.

Net Aktif Değer Tablosu	(Bin TL)
Mistral İzmir Değeri	31.,620
Çınarlı Arsa Piyasa Değeri	38.105
Mersinli Arsa Piyasa Değeri	16.605
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.863
Diğer Dönen ve Duran Varlıklar	67.869
Toplam Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	(63.958)
Net Aktif Değer	375.105
Toplam Pay Adedi (Bin)	39.000
Pay Başına Net Aktif Değer (TL)	9,62
23 Ağustos 2018 Kapanış Fiyatı (TL)	7,47
İskonto	22,33%

20/12/2016 tarihinde KAP'ta yayınlanan fiyat tespit raporunda seçilen benzer şirketlerin 23/08/2017 tarihindeki piyasa değerlerine göre Net Aktif Değer hesaplamaları ve iskonto oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

milyon TL	Piyasa Değeri 23/08/2017	Net Aktif Değer 30/06/2017	PD/NAD
Akmerkez GYO	778	1.561	0,50
Akiş GYO	1.415	2.249	0,63
Alarko GYO	441	764	0,58
Emlak GYO	11.096	18.858	0,59
Halk GYO	877	1.765	0,50
İş GYO	1.288	3.370	0,38
Panora GYO	339	899	0,38
Torunlar GYO	2.685	4.811	0,56
Yeni Gimat GYO	1.279	1.815	0,70
Toplam	20.200	36.092	0,56

Kaynak: Firma Finansal Raporları ve Gayrimenkul Değerleme Raporları

Net aktif değer yöntemi ile gerçekleştirilen analize göre Mistral GYO'nun Ağustos 2017 itibarıyla pay başına net aktif değeri 9,62 TL olarak tespit edilmektedir. Net aktif değer hesaplamasında 18/08/ 2017 tarihinde açıklanan 30/06/2017 mali tabloları baz alınmıştır. Bu bağlamda, fiyat değerlendirme analizi için baz alınan 7,47 TL tutarındaki 23/08/2017 kapanış fiyatına göre, Ağustos 2017 itibarıyla tespit edilen pay başına net aktif değer yaklaşık %22,33 iskontoya işaret etmektedir. Aynı tarih itibarıyla,

benzer GYO'ların iskonto oranı ise %44 seviyesinde hesaplanmaktadır. (23/08/2017 tarihindeki kapanış fiyatı olan 7,47 TL, 5,50 TL olan halka arz fiyatının yaklaşık %35,81 üzerinde gerçekleşmiştir.)

Benzer şirketlerle karşılaştırıldığında Mistral GYO'nun daha düşük bir iskonto ile işlem gördüğü gözlemlenmektedir. Bunun en önemli nedeninin, Mistral GYO'nun önceki dönemlerde ön satışlarını gerçekleştirdiği Mistral İzmir projesinin gelirlerini, uluslararası finansal raporlama standartları gereği 30/06/2017 finansal raporlarına yansıtması ve 165,1 milyon TL net kar (Yaklaşık olarak %60 olarak gerçekleşen net kar/net satışlar oranı) kaydetmesi olduğu takdir edilmektedir.

4.2. Şubat 2018 Net Aktif Değer Hesaplaması ve Pay Fiyatının Değerlendirilmesi

Mistral GYO'nun 31/12/2017 finansal raporları ve gayrimenkul portföyünde bulunan varlıklar için hazırlanan 2017REVC277, 2017REVC275 ve 2017REVC276 no'lu gayrimenkul değerleme raporları ile hesaplanan Net Aktif Değer çalışması aşağıda özetlenmiştir.

Net Aktif Değer Tablosu	(Bin TL)
Mistral İzmir Değeri	279.445
Çınarlı Arsa Piyasa Değeri	40.190
Mersinli Arsa Piyasa Değeri	19.335
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.433
Diğer Dönen ve Duran Varlıklar	27.409
Toplam Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	(42.719)
Net Aktif Değer	333.093
Toplam Pay Adedi (Bin)	39.000
Pay Başına Net Aktif Değer (TL)	8,54
23 Şubat 2018 Kapanış Fiyatı (TL)	7,12
İskonto	%16,64

20/12/2016 tarihinde yayınlanan fiyat tespit raporunda seçilen benzer şirketlerin 23/02/2018 tarihindeki piyasa değerlerine göre Net Aktif Değer hesaplamaları ve iskonto oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Piyasa Değeri	Net Aktif Değer	
milyon TL	23/02/2018	31/12/2017	PD/NAD
Akmerkez GYO	764	1.440	0,53
Akiş GYO	1.441	2.066	0,70
Alarko GYO	542	983	0,55
Emlak GYO	9.804	19.555	0,50
Halk GYO	763	2.062	0,37
İş GYO	1.243	3.397	0,37
Panora GYO	405	920	0,44
Torunlar GYO	3.020	6.084	0,50
Yeni Gimat GYO	1.456	1.935	0,75
Toplam	19.437	38.444	0,51

Kaynak: Firma Finansal Raporları ve Gayrimenkul Değerleme Raporları

Net aktif değer hesaplamasında 19/02/2018 tarihinde açıklanan 31/12/2017 mali tabloları baz alınmıştır. Bu bağlamda, fiyat değerlendirme analizi için baz alınan 7,12 TL tutarındaki 23/02/2018 kapanış fiyatına göre, Aralık 2017 itibarıyla tespit edilen net aktif değer %16,64 oranında iskontoya işaret etmektedir. Aynı tarih itibarıyla, benzer GYO'ların iskonto oranı ise %49 seviyesinde hesaplanmaktadır.

23 Şubat 2018 tarihindeki kapanış fiyatı olan 7,12 TL, halka arz fiyatının %29,45 üzerinde gerçekleşmiştir. Geçen zaman dilimindeki fiyat gelişimi incelendiğinde, özellikle 2017 Ekim ayında hisse fiyatının, halka arz fiyatının ortalama %70 üzerinde seyrettiği görülmektedir.

4.3. Haziran 2018 Net Aktif Değer Hesaplaması ve Pay Fiyatının Değerlendirilmesi

Mistral GYO'nun 31/03/2018 finansal raporları ve gayrimenkul portföyünde bulunan varlıklar için hazırlanan, 2017REVC277, 2017REVC275 ve 2017REVC276 no'lu gayrimenkul değerleme raporları ile hesaplanan Net Aktif Değer çalışması aşağıda özetlenmiştir.

Net Aktif Değer Tablosu	(Bin TL)
Mistral İzmir Değeri	279.445
Çınarlı Arsa Piyasa Değeri	40.190
Mersinli Arsa Piyasa Değeri	19.335
Ticari Alacaklar	16.275
Nakit ve Nakit Benzerleri	6.936
Diğer Dönen ve Duran Varlıklar	20.299
Toplam Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	(36.631)
Net Aktif Değer	329.574
Toplam Pay Adedi (Bin)	39.000
Pay Başına Net Aktif Değer (TL)	8,45
29 Haziran 2018 Kapanış Fiyatı (TL)	5,58
İskonto	%33,97

20/12/2016 tarihinde yayınlanan fiyat tespit raporunda seçilen benzer şirketlerin 29/06/2018 tarihindeki piyasa değerlerine göre Net Aktif Değer hesaplamaları ve iskonto oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

milyon TL	Piyasa Değeri 29/06/2018	Net Aktif Değer 31/03/2018	PD/NAD
Akmerkez GYO	685	1.398	0,49
Akiş GYO	1.127	2.036	0,55
Alarko GYO	449	991	0,45
Emlak GYO	7.714	19.819	0,39
Halk GYO	652	1.975	0,33
İş GYO	949	3.234	0,29
Panora GYO	400	899	0,45
Torunlar GYO	2.730	6.339	0,43
Yeni Gimat GYO	1.342	1.972	0,68
Toplam	16.049	38.663	0,42

Kaynak: Firma Finansal Raporları ve Gayrimenkul Değerleme Raporları

Net aktif değer hesaplamasında 10/05/ 2018 tarihinde açıklanan 2018 yılı 3 aylık mali tabloları baz alınmıştır. Bu bağlamda, fiyat değerlendirme analizi için baz alınan 5,58 TL tutarındaki 29/06/2018 kapanış fiyatına göre göre, Mart 2018 itibarıyla tespit edilen net aktif değer %33,97 oranında iskontoya işaret etmektedir. Aynı tarih itibarıyla benzer GYO'ların iskonto oranı ise %58 seviyesinde hesaplanmaktadır. 5,58 TL olan 29 Haziran 2018 kapanış fiyatı, halka arz fiyatının %1,45 üzerinde gerçekleşmiştir.

Firma'nın halka arz döneminde hesaplanan Net Aktif Değeri ile rapor tarihi itibarıyla hesaplanan Net Aktif Değeri arasında önemli bir fark tespit edilmemiştir. Mistral GYO'nun fiyat performansı Nisan başından 29/06/2018'e kadar BIST 100 ve GYO Endeksi'nin gözlemlenen düşüşten (BIST100 yaklaşık %16, GYO Endeksi ise yaklaşık %17 değer kaybetmiştir.) etkilenmiş ve güncel durumda halka arz fiyatına yakın bir seviyede işlem görmektedir. Benzer şirketlerle karşılaştırıldığında Mistral GYO'nun daha düşük bir iskonto ile işlem gördüğü gözlemlenmektedir.

EK 1: Mistral GYO Karşılaştırmalı Bilançoları

VARLIKLAR (TL)	30/09/2016	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017	30/09/2017
Dönen Varlıklar	201.247.244	221.733.529	154.160.833	114.942.027	108.167.024
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.687.775	1.474.313	3.862.786	9.433.326	6.935.551
Ticari Alacaklar	1.155.932	4.522.566	49.063.597	20.183.545	16.274.758
Diğer Alacaklar	-	185.938	8.890	253.570	327.693
Stoklar	142.034.072	174.265.980	90.980.494	82.343.294	82.623.789
Peşin Ödenmiş Giderler	27.847.163	9.138.019	5.060.238	1.777.761	1.145.035
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	268.324	8.890	10.831	40.399	12.586
Diğer Dönen Varlıklar	27.253.978	32.137.823	5.173.997	910.132	847.612
Duran Varlıklar	99.630.334	112.760.794	133.271.904	139.178.880	136.938.208
Ticari Alacaklar	-	-	8.276.756	4.160.190	1.667.156
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	99.500.000	112.727.000	124.720.000	134.935.202	135.246.841
Maddi Duran Varlıklar	121.882	30.293	27.972	22.430	21.330
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5.842	3.501	2.656	1.724	0
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	-	59.334	-
Diğer Alacaklar	2.610	-	244.520	-	2.881
TOPLAM VARLIKLAR	300.877.578	334.494.323	287.432.737	254.120.907	245.105.232
KAYNAKLAR (TL)	30/09/2016	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017	30/09/2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler	203.763.054	242.827.268	43.700.614	34.959.923	34.233.693
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3.621.581	24.282.653	-	4.339.461	13.880.477
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	18.749.224	21.978.460	32.520.294	27.924.272	13.828.390
Ticari Borçlar	337.933	238.344	527.799	615.125	299.457
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	42.791	31.593	29.173	39.461	33.002
Diğer Borçlar	1.856	2.508	2.007	285	53.366
Ertelenmiş Gelirler	180.741.939	195.863.544	10.312.135	1.901.033	6.073.795
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	267.730	430.166	309.206	140.286	65.206
Uzun Vadeli Yükümlülükler	33.936.219	33.347.512	20.257.062	7.759.495	2.397.198
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	33.914.593	33.322.181	20.236.814	7.732.395	2.328.806
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21.626	25.331	20.248	27.100	30.207
Diğer Borçlar	-	-	-	-	38.185
ÖZKAYNAKLAR	63.178.305	58.319.543	223.475.061	211.401.489	208.474.341
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	63.162.812	58.310.916	223.440.894	211.344.520	208.412.090
Ödenmiş Sermaye	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(915)	(895)	(895)	(895)	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	894.552	894.552	894.552	894.552	894.552
Geçmiş Yıllar Karları	21.965.276	21.965.276	18.417.259	18.417.259	171.450.863
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.303.899	(3.548.017)	165.129.978	153.033.604	(2.932.430)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	15.493	8.627	34.167	56.969	62.251
TOPLAM KAYNAKLAR	300.877.578	334.494.323	287.432.737	254.120.907	245.105.232

Kaynak: Mistral GYO

EK 2: Mistral GYO Karşılaştırmalı Gelir Tabloları

(TL)	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Mart 2018
Hasılat	-	-	270.639.345	276.609.462	1.530.349
Satışların Maliyeti (-)	-	-	(107.400.557)	(134.647.803)	(631.127)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.342.616)	(1.783.427)	(1.917.880)	(4.840.157)	(2.154.393)
Pazarlama Giderleri (-)	(404.882)	(433.543)	(114.262)	(550.013)	(154.340)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.326.171	504.247	9.130	254.977	740.323
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.697.141)	(196.934)	(2.086.622)	(1.032.423)	(781.422)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(118.468)	(1.909.657)	159.129.154	135.794.043	(1.450.610)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	38.703	6.378.767	8.411.067	24.732.314	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	(835.964)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	(79.765)	4.469.110	167.540.221	159.690.393	(1.450.610)
Finansman Gelirleri	-	-	-	-	357.776
Finansman Giderleri (-)	(3.542.736)	(12.950.393)	(2.384.703)	(6.608.447)	(1.839.869)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	(3.622.501)	(8.481.283)	165.155.518	153.081.946	(2.932.703)
Vergi Geliri	4.924.457	4.924.457	-	-	-
Dönem Vergi Gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	4.924.457	4.924.457	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	1.301.956	(3.556.826)	165.155.518	153.081.946	(2.932.703)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	-	-	-	-	895
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(1.943)	(8.809)	25.540	48.342	(273)
Ana Ortaklık Payları	1.303.899	(3.548.017)	165.129.978	153.033.604	(2.931.535)

Kaynak: Mistral GYO