



MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA
İLİŞKİN GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU

Bu rapor, 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 hazırlanmış olup, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca payları ilk kez halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra 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 Platformunda yayımlanması zorunludur.

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (MHR GYO) paylarının 12-13 Ekim 2023 tarihlerinde gerçekleşen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 21.08.2023 tarihli fiyat tespit raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda halka arz fiyatının belirlenmesinde Piyasa Çarpanları Analizi, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ve Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır.

1. Net Aktif Değer Analizi

Fiyat tespit raporunda 30.06.2023 tarihli finansal tablo verilerine ve portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerlerine göre hesaplanan MHR GYO Net Aktif Değeri 3.021.101.064 TL’dir.

Fiyat Tespit Raporu’nda hesaplanan Net Aktif Değer ile MHR GYO’nun 30.09.2023 tarihli finansal tablolarına göre hesaplanan Net Aktif Değeri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Net Aktif Değer Tablosu	Fiyat Tespit Raporu NAD 30.06.2023	Gerçekleşen NDA 30.09.2023	NAD Farkı
Kira Getirili Gayrimenkuller	2.880.980.000	2.880.980.000	0
İstanbul- 99 adet bağımsız bölüm	2.856.245.000	2.856.245.000	0
Ankara - 3 adet ofis	24.735.000	24.735.000	0
Toplam Gayrimenkuller	2.880.980.000	2.880.980.000	0
Nakit	84.225.762	127.731.296	43.505.534
Finansal Yatırımlar	63.525.000	83.827.500	20.302.500
Diğer Dönen Varlıklar	13.272.585	5.916.230	-7.356.355
Diğer Duran Varlıklar	2.232.000	2.564.533	332.533
Finansal Borçlar	0	0	0
Diğer Yükümlülükler	23.134.283	16.848.201	-6.286.082
NET AKTİF DEĞER	3.021.101.064	3.084.171.358	63.070.294

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere MHR GYO'nun 30.06.2023 tarihi itibari ile 3.021.101.064 TL olan Net Aktif Değeri 30.09.2023 tarihi itibari ile %2,09 artarak 3.084.171.358 TL olarak gerçekleşmiştir. MHR GYO'nun Net Aktif Değerinde meydana gelen artış, kira gelirleri ve finansal yatırımlardaki artışlardan kaynaklanmaktadır.

Diğer taraftan, MHR GYO'nun halka arzdan sermaye artırımları yoluyla elde ettiği net 856.366.346, TL tutarındaki gelir 30.09.2023 tarihinden sonra Ekim 2023 döneminde gerçekleşmesi nedeniyle 30.09.2023 tarihli finansal durum tablosuna yansımamıştır. Dolayısıyla halka arzdan elde edilen gelirin etkileri henüz finansal tablolarda yer almamaktadır.

MHR GYO'nun gayrimenkul portföyünde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2. Pazar Yaklaşımı

Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave yöntem olarak Pazar Yaklaşımı kullanılmış ve buna göre benzer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup, MHR GYO'nun 30.09.2023 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

3. Sonuç

Şirketin net aktif değerinin 30.09.2023 tarihi itibarıyla %2,09 artarak 3.084.171.358 TL olmuştur. Şirketin halka arzdan sermaye artışı yoluyla elde ettiği net 856.366.346 TL tutarındaki gelir Ekim 2023 döneminde gerçekleştiğinden 30.09.2023 tarihli finansal tablolarda yer almamıştır. Bu nedenle halka arzdan elde edilen gelirlerin etkisi daha sonra gerçekleşecek finansal tablo dönemlerinde görülebilecektir.

Saygılarımızla,

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

KERİM ERHAN DUMANLI
Komite Başkanı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

UFUK TANDOĞAN
Komite Üyesi
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi