

MHRGYO

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**Halka Arz Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerlendirme
Raporu – II**

14 Ekim 2024

İÇİNDEKİLER

DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI.....	4
1. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	5
2. 6 EKİM 2023 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU	6
2.1. Net Aktif Değer Analizi	6
2.2. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi	7
2.3. Piyasa Çarpanları Analizi	8
2.4. Değerleme Yöntemleri Sonucu	9
3. HALKA ARZ SONUÇLARI.....	10
4. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS	11
5. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ	13

Tablolar

Tablo 1: Halka Arz Özet Bilgileri	5
Tablo 2: Net Aktif Değer Tablosu	6
Tablo 3: İNA Tablosu	7
Tablo 4: Benzer Şirketler için PD / DD Çarpanı Hesaplaması	8
Tablo 5: Benzer Şirketler PD / DD Çarpanına göre Özsermaye Değeri Hesabı	8
Tablo 6: Değerleme Yöntemleri Sonuçları.....	9
Tablo 7: Halka Arz Öncesi İskonto Hesabı	9
Tablo 8: Yatırımcı Grubu Bazında Dağıtım	10
Tablo 9: Özet Finansallar.....	11

Şekiller

Şekil 1: Şirket'in Halka Arz Tarihinden Bugüne Pay Fiyatı ve İşlem Hacmi	13
Şekil 2: Şirket Pay Fiyatı ve BIST100 (Göreceli) Performansı	13

DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 ("Tebliğ") 29. Madde 4. fıkrası uyarınca,

"Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan 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 ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki'den fazla beş'ten az değerlendirme raporu düzenlenmesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP'ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur."

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("MHR GYO" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Yapı Kredi Yatırım") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 6.10.2023 tarihinde KAP'ta yayınlanmış ve Şirket payları 18.10.2023 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu'nu müteakip Tebliğ'in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, MHR GYO'nun nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 14.10.2024 tarihine kadar (14.10.2024 kapanış) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

1. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 602.000.000 TL'den 827.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 207.000.000 TL nominal değerli 207.000.000 adet B Grubu payın 4,30 TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.10.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 4,30 TL sabit fiyattan Borsa dışında talep toplama işlemleri 12 Ekim - 13 Ekim 2023 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Tablo 1: Halka Arz Özet Bilgileri

(TL)	
1 Adet Nominal Payın Halka Arz Fiyatı	4,30
Halka Arz Edilen Pay Adedi	207.000.000
Brüt Halka Arz Geliri	890.100.000

Kaynak: KAP

2. 6 EKİM 2023 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

6.10.2023 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmış solo finansal tabloları baz alınmıştır.

MHR GYO'nun değerinin hesaplamasında Net Aktif Değer analizi ("NAD"), İndirgenmiş Nakit Akımları analizi ("İNA") ve Piyasa Çarpanları analizi yöntemleri kullanılmıştır. Net Aktif Değer analizine, İndirgenmiş Nakit Akımları analizine ve Piyasa Çarpanları analizine eşit ağırlık verilerek özkaynak değeri hesaplanmıştır.

İNA analizinde gelir tablosu ve bilançoya ilişkin projeksiyonlar geçmiş veriler ışığında ve şirketin iş planı doğrultusunda 2023 yılı son yarıyı ve 2024 - 2032 periyodu için hazırlanmıştır. Piyasa Çarpanları analizi yönteminde Şirket'in 30.06.2023 tarihinde sona eren 6 aylık dönem itibarıyla elde ettiği veriler kullanılmıştır.

2.1. Net Aktif Değer Analizi

Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin güncel değerine hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklenip yükümlülüklerin düşülmesi ile hesaplanan Net Aktif Değer, GYO'ların değerlemesinde tercih edilmektedir. MHR GYO'nun bağımsız denetim raporlarına ve değerlendirme raporlarına göre Net Aktif Değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

Tablo 2: Net Aktif Değer Tablosu

Net Aktif Değer Tablosu	Piyasa Değeri (TL)
Kira Getirili Gayrimenkuller	2.880.980.000
İstanbul- 99 adet bağımsız bölüm	2.856.245.000
Ankara - 3 adet ofis	24.735.000
Toplam Gayrimenkuller	2.880.980.000
Nakit	84.225.762
Finansal Yatırımlar	63.525.000
Diğer Dönen Varlıklar	13.272.585
Diğer Duran Varlıklar	2.232.000
Finansal Borçlar	0
Diğer Yükümlülükler	23.134.283
30.06.2023 tarihi itibarıyla Net Aktif Değer	3.021.101.064

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 17.07.2023 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporları Şirket'in gayrimenkullerinin 30.06.2023 itibarıyla değerini yansıtmaktadır. Şirket'in Haziran 2023 sonu itibarıyla 3.021.101.064 TL değerinde Net Aktif Değeri bulunmaktadır.

2.2. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi

Değerleme çalışmasında, Şirket'in mevcut yapısı ve potansiyeli, sektörel beklentiler, makroekonomik tahminler de dikkate alınmıştır. Bununla birlikte, genel varsayımlar da aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Şirket'in değerleme çalışmasında Şirket'in İş Planı baz alınarak, yukarıda detayları anlatılan varsayımlar ışığında hazırlanan projeksiyonlar kullanılmıştır.
- 2023 yılı son 6 aylık nakit akışı hesaplanırken;
- 2023 yılı ilk yarı yılına ait Toplam Kira Gelirleri, Satışların Maliyeti, Genel Yönetim Gideri, Esas Faaliyet Karı ve Amortisman tutarı 2023 yılı için projekte edilen tutarlarından düşülmüştür.
- 2023 yılı indirgeme faktörü 6 ay için hesaplanmıştır.
- Nakit akışlarına göre Şirket Değeri 30.06.2023 itibarıyla hesaplanmış, ilgili tarihteki net nakit eklenerek özkaynak değeri hesaplanmıştır. Bir sonraki adımda yıllık AOSM'nin 1 aylık karşılığı ile (değerleme faktörü) ile çarpılarak 31.07.2023 tarihine güncellenmiştir.
- İndirgenmiş nakit analizine göre özkaynak değeri **2.618.057.068** TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 3: İNA Tablosu

	2023T son 6 ay	2024T	2025T	2026T	2027T	2028T	2029T	2030T	2031T	2032T	Nihai Dönem
Toplam Kira Gelirleri	62.910.352	180.449.500	256.978.133	329.728.642	398.740.847	452.770.232	492.885.675	536.555.345	584.094.149	635.844.891	
Satışların Maliyeti	3.936.964	13.123.600	18.689.319	23.980.265	28.999.334	32.928.744	35.846.231	39.022.207	42.479.574	46.243.265	
Genel Yönetim Gideri	15.737.410	37.500.000	44.857.500	51.245.208	55.785.533	60.728.132	66.108.644	71.965.870	78.342.046	85.283.151	
Esas Faaliyet Karı	43.235.978	129.825.900	193.431.314	254.503.169	313.955.979	359.113.356	390.930.800	425.567.268	463.272.528	504.318.474	
Amortisman	213.176	426.352	426.352	426.352	426.352	426.352	426.352	426.352	426.352	426.352	
Serbest Nakit Akışı	43.449.154	130.252.252	193.857.666	254.929.521	314.382.331	359.539.708	391.357.152	425.993.620	463.698.880	504.744.826	5.662.201.578
AOSM	10,9%	23,0%	21,4%	19,7%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	
İndirgeme Faktörü	110,9%	136,4%	165,6%	198,2%	226,7%	259,3%	296,5%	339,1%	387,8%	443,5%	
SNA'nın 30.06.2023 İtibarıyla değeri	39.176.783	95.483.334	117.088.424	128.591.380	138.667.827	138.672.484	131.990.466	125.631.410	119.579.585	113.820.037	1.276.827.340
SNA Toplamı	2.425.529.071										
Nihai Dönem Büyüme Oranı	5,00%										
Net Nakit	147.750.762										
Şirket Özkaynak Değeri (30.06.2023)	2.573.279.833										
Değerleme Tarihi İtibarıyla Değerleme Faktörü	102%										
Özsermaye Değeri (31.07.2023)	2.618.057.068										

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

2.3. Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa Çarpanları Analizi kapsamında Şirket değerinin objektif tespit edilebilmesi sebebiyle Piyasa Değeri / Defter Değeri analizi kullanılmıştır. Piyasa Çarpanları analizinde karşılaştırma bazında kullanılacak benzer şirketlerin Piyasa Değeri / Defter Değeri çarpanları Rasyonet Veri Terminalinden 18.08.2023 tarihli, kapanış verileri kullanılmıştır.

MHR GYO'ya benzer şirketlerin belirlenmesi için Borsa İstanbul'da (XGMYO) işlem görmekte olan 41 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı incelenmiştir.

İncelenen benzer şirketlerden Doğuş GYO, Koray GYO ve Yeşil GYO ise PD / DD çarpanlarının uç değer olarak dikkate alınmasından dolayı medyan hesabına dahil edilmemiştir.

Şirket'in portföyü kiraya verilen ofis ve iş yerlerinden oluşmaktadır. Bu sebeple halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıklarından benzer portföy yapısına sahip kira geliri elde eden gayrimenkul yatırım ortaklıkları dikkate alınmıştır ve seçilen şirketlerin PD/DD çarpanları aşağıda sunulmuştur.

Tablo 4: Benzer Şirketler için PD / DD Çarpanı Hesaplaması

Şirket	Piyasa Değeri (mİn TL)	Defter Değeri (mİn TL)	PD/DD 2023 2Ç
Ziraat GYO	24.219	19.833	1,22x
Torunlar GYO	26.000	34.828	0,75x
Doğuş GYO	11.521	2.401	4,80x
Servet GYO	16.094	7.670	2,10x
Yeni Gimat GYO	9.091	5.912	1,54x
İş GYO	18.552	18.777	0,99x
Halk GYO	8.101	12.004	0,67x
Akfen GYO	6.461	10.221	0,63x
Alarko GYO	5.509	6.113	0,90x
Akiş GYO	7.173	12.053	0,60x
T.S.K.B. GYO	4.381	2.385	1,84x
Akmerkez GYO	4.692	3.278	1,43x
Panora GYO	3.301	3.007	1,10x
Koray GYO	1.995	.44.	44,85x
Şeker GYO	2.514	3.228	0,78x
Deniz GYO	1.656	1.618	1,02x
Atakule GYO	1.585	1.806	0,88x
Pera GYO	1.019	648	1,57x
Yeşil GYO	611	1.580	0,39x
Avrasya GYO	788	495	1,59x
Ata GYO	388	289	1,34x
Medyan			1,06x
Ortalama			1,16x

Benzer şirketlerin PD / DD çarpanı medyanı 1,06x olarak hesaplanmaktadır ve çarpan seviyesinin 1,0x'e yakın olması sebebiyle düzeltme/iskonto yapılmamıştır. Bu çarpan değerine göre, Şirket'in özsermaye değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Tablo 5: Benzer Şirketler PD / DD Çarpanına göre Özsermaye Değeri Hesabı

(TL)	
Benzer Şirketler PD / DD medyanı	1,06x
Defter Değeri	3.021.101.064
Benzer Şirketler PD / DD Çarpanına göre Özsermaye Değeri	3.204.250.657

2.4. Değerleme Yöntemleri Sonucu

Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi, Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpan Analizi eşit ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi, Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpan Analizi sonucunda bulunan özsermaye değerleri aşağıda yer almaktadır.

Tablo 6: Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme Yöntemi	Hesaplanan Özkaynak Değeri (TL)	Ağırlık	Piyasa Katkısı (TL)
İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi	2.618.057.068	33,3%	872.685.689
Net Aktif Değer Yöntemi	3.021.101.064	33,3%	1.007.033.688
Piyasa Çarpanları Yöntemi	3.204.250.657	33,3%	1.068.083.552
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri		100,0%	2.947.802.930

Eşit ağırlıklandırma ile Şirket'in halka arz öncesi özsermaye değeri **2.947.802.930 TL** olarak hesaplanmaktadır.

Tablo 7: Halka Arz Öncesi İskonto Hesabı

(TL)	Sonuç
Nominal Sermaye Tutarı	620.000.000
Değerleme Yöntemleri ile Hesaplanan Halka Arz Öncesi Özkaynak Değeri	2.947.802.930
Halka Arz İskonto Oranı	9,6%
Halka Arz İskontolu Piyasa Değeri	2.666.000.000
Halka Arz Fiyatı (TL / Pay)	4,30
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	827.000.000
Halka Arz Sonrası Şirket Piyasa Değeri	3.556.100.000
Halka Açıklık Oranı	25,03%

Şirket'in portföyü ağırlıklı olarak İstanbul'da yer alan kiralanmış ofislerden oluşmaktadır ve halihazırda tamamına yakını doludur. Şirket'in hem net nakit pozisyonunda olması hem de portföyünün yüksek doluluk oranı ve kiracılarının çeşitli kurumsal şirketlerden oluşması Şirket'in düşük riske sahip olmasında rol oynamaktadır. Şirket portföyünün kiralanabilir ofis ve iş yerlerinden oluşması ve İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminde yeni bir yatırım/proje katılmadan mevcut portföyden elde edilecek kira gelirlerinin kullanılması ve bu kapsamda Şirket'in riskinin az olduğu da dikkate alınarak değerlendirme yöntemleri ile hesaplanan halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden %9,6 halka arz iskontosu uygulanmıştır. Sonuç olarak halka arz fiyatı pay başına **4,30 TL** olarak hesaplanmaktadır.

3. HALKA ARZ SONUÇLARI

MHR GYO'nun 12-13 Ekim 2023 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama sürecinde her biri 1 TL nominal değerli pay başına nihai halka arz fiyatı 4,30 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, MHRGY hisse koduyla 18 Ekim 2023'te Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz sonuçları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") 16 Ekim 2023 tarihinde açıklanmıştır. Buna göre 4,30 TL'den sermaye artışı yoluyla halka arz edilen 207.000.000 TL nominal değerli payların tamamı satılmıştır. Dağıtım bilgisi yatırımcı grubu bazında aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 8: Yatırımcı Grubu Bazında Dağıtım

Yatırımcı Grubu	Yatırımcı Sayısı	Dağıtılan Nominal Değer (TL)	Toplam Dağıtılan Değere Oranı (%)
Yurt İçi Yatırımcı	3.272.461	206.626.287	99,82%
-Gerçek Kişi	3.271.977	206.595.587	99,80%
-Kurumsal	484	30.700	0,01%
Yurt Dışı Yatırımcı	6.016	373.713	0,18%
-Gerçek Kişi	6.014	373.583	0,18%
-Kurumsal	2	130	0,00%
Toplam	3.278.477	207.000.000	%100

Kaynak:KAP

4. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket'in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 9: Özet Finansallar

(milyon TL)	2022*	2023*	2023/6**	2024/6**	2023/6-2024/6 Değişim
Hasılat	112,7	137,7	85,6	93,8	10%
Brüt Kâr	99,7	128,9	78,0	90,2	16%
Esas Faaliyet Kârı	79,2	93,3	49,2	59,5	21%
FAVÖK***	78,6	97,0	52,6	61,5	17%
Net Kar	1.034,4	31,2	678,1	86,7	-87%

*TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına göre 31.12.2023 tarihli satın alma gücü esas alınmıştır.

** TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına göre 30.06.2024 tarihli satın alma gücü esas alınmıştır.

***Esas faaliyetlerden diğer gelir giderler hariç

(milyon TL)	2022*	2023**	2024/6**
Dönen Varlıklar	189	1.401,7	1.427,4
Duran Varlıklar	3.464	4.279,5	4.318,3
Toplam Varlıklar	3.653	5.681,3	5.745,7
Kısa Vadeli Yükümlülükler	31	17,6	21,1
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7	8,1	7,6
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.615	5.655,6	5.717,0

*TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına göre 31.12.2023 tarihli satın alma gücü esas alınmıştır.

** TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına göre 30.06.2024 tarihli satın alma gücü esas alınmıştır.

Kaynak: Şirket Bağımsız Denetim Raporları

2023 yılının ilk 6 ayında 85,6 milyon TL olan hasılat %10 artışla 2024 yılının ilk 6 ayında 93,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar ise aynı dönemlerde 78,0 milyon TL'den %16 artışla 90,2 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2023 yılının ilk 6 ayında yatırım faaliyetlerinden gelirler 664,9 milyon TL iken 2024 yılının ilk 6 ayında 321,6 milyon TL, net parasal kayıp ise aynı dönemlerde 34,5 milyon TL iken 294,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu kalemlerdeki değişimlerin de etkisiyle Şirket 2024 yılının ilk 6 ayında 86,7 milyon TL net kar elde etmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2023 yılında 4,20 milyar TL ve 30.06.2024 itibarıyla 4,23 milyar TL olmuştur. Toplam varlıkları ise 2023 yılında 5,68 milyar TL iken 30.06.2024 itibarıyla 5,75 milyar TL'ye yükselmiştir.

(milyon TL)	Tahmini	Gerçekleşen	Gerçekleşen
	01.07-31.12 2023	01.07-31.12 2023	01.01-31.12 2023
	<i>Kaynak: Fiyat Tespit Raporu¹</i>	<i>Kaynak: MHR GYO BD Raporu</i>	<i>Kaynak: MHR GYO BD Raporu</i>
Toplam Kira Gelirleri	62,9	90,6	137,7
Satışların Maliyeti	3,9	4,8	8,9
Genel Yönetim Gideri	15,7	19,1	33,4
Esas Faaliyet Karı	43,2	66,7	95,5
Amortisman	0,2	1,3	1,5
Serbest Nakit Akışı	43,4	68,0	97,0

(milyon TL)	Tahmini	Tahmini	Gerçekleşen
	01.01-31.12 2024	(01.01-31.12 2024)/2	01.01-30.06 2024
	<i>Kaynak: Fiyat Tespit Raporu¹</i>	<i>Kaynak: Fiyat Tespit Raporu¹</i>	<i>Kaynak: MHR GYO BD Raporu</i>
Toplam Kira Gelirleri	180,4	90,2	93,8
Satışların Maliyeti	13,1	6,6	3,6
Genel Yönetim Gideri	37,5	18,8	30,0
Esas Faaliyet Karı	129,8	64,9	60,2
Amortisman	0,4	0,2	1,3
Serbest Nakit Akışı	130,3	65,1	61,5

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla 3,0 milyar TL olan Net Aktif Değeri 30.06.2024 tarihi itibarı ile %89 artarak 5,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Net Aktif Değerinde meydana gelen artışta, gayrimenkul değer artışı, kira gelirleri ve finansal yatırımlardaki artışlar etkili olmuştur.

	Fiyat Tespit Raporu NAD 30.06.2023	Gerçekleşen NAD 30.06.2024 *	NAD Farkı
Kira Getirili Gayrimenkuller	2.880.980.000	4.231.545.596	1.350.565.596
İstanbul - 99 adet bağımsız bölüm	2.856.245.000	4.161.189.545	1.304.944.545
Ankara - 3 adet bağımsız bölüm	24.735.000	39.253.975	14.518.975
İzmir Ofis	-	31.102.076	31.102.076
Toplam Gayrimenkuller	2.880.980.000	4.231.545.596	1.350.565.596
Nakit	84.225.762	528.575.615	444.349.853
Finansal Yatırımlar	63.525.000	860.318.735	796.793.735
Diğer Dönen Varlıklar	13.272.585	38.542.876	25.270.291
Diğer Duran Varlıklar	2.232.000	86.714.141	84.482.141
Finansal Borçlar	0	0	0
Diğer Yükümlülükler	23.134.283	28.671.863	5.537.580
Net Aktif Değer	3.021.101.064	5.717.025.100	2.695.924.036

* TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına göre

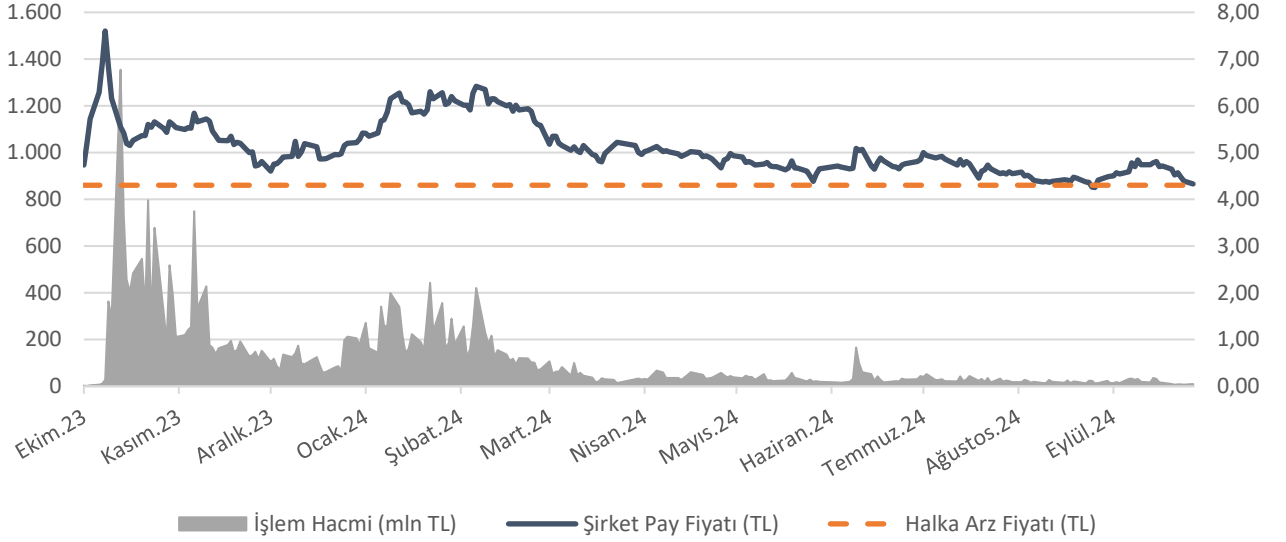
¹ TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulaması fiyat tespit raporunda yer alan verilerde bulunmamaktadır.

5. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ

Şirket payları, Borsa İstanbul'da 18 Ekim 2023 tarihinde 4,30 TL fiyattan işlem görmeye başlamıştır. Şirket paylarının 14 Ekim 2024 tarihindeki borsa kapanış fiyatı 4,33 TL'dir.

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren fiyat gelişimi ve işlem hacmi aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

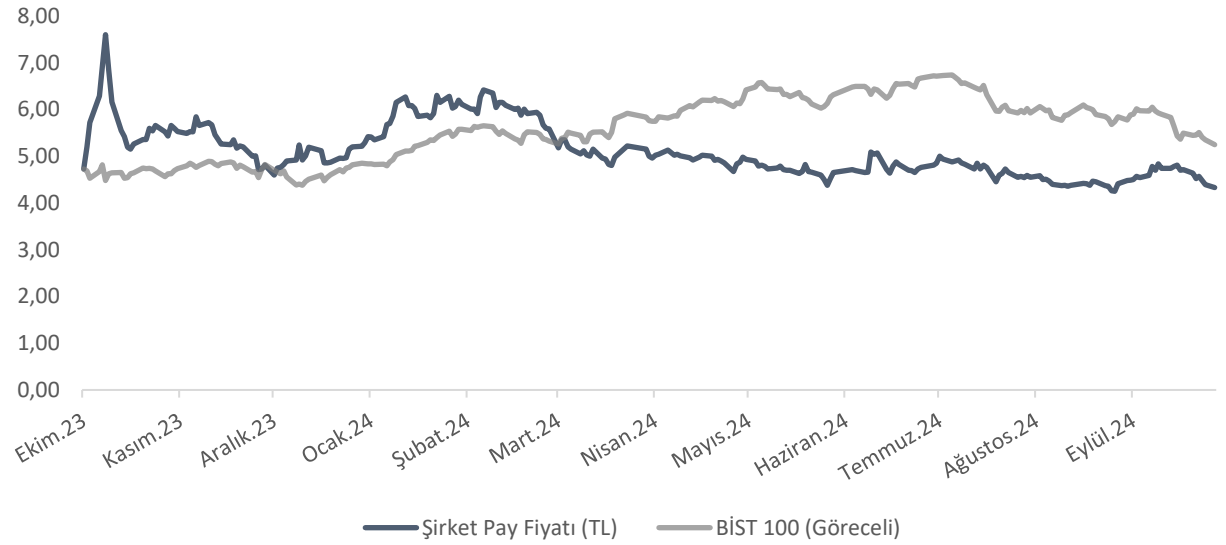
Şekil 1: Şirket'in Halka Arz Tarihinden Bugüne Pay Fiyatı ve İşlem Hacmi



Kaynak: Rasyonet

Şirket pay fiyatının BİST100 endeksine göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.

Şekil 2: Şirket Pay Fiyatı ve BİST100 (Göreceli) Performansı



Kaynak: Rasyonet

18 Ekim 2023 tarihinde 1,00 TL nominal değerli pay başına 4,30 TL halka arz fiyatı ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Şirket, 14 Ekim 2024 tarihi itibarıyla 4,33 TL seviyesindeki fiyatıyla kapanmıştır. Şirket payları işlem görmeye başlamasından bir iş günü önce, 17 Ekim 2023 tarihinde 8.115,0 seviyesinde kapanan BIST100 endeksi 14 Ekim 2024 tarihi itibarıyla 8.699,19 seviyesinde kapanmıştır. 18 Ekim 2023 – 14 Ekim 2024 tarihleri arasında Şirket pay fiyatı %0,7 oranında artış, BIST 100 endeksine göre de %6,1 azalış göstermiştir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın ikincil piyasadaki fiyat hareketleri halka arza ilişkin İzahnamede belirtilen risk faktörleri dahil olmak üzere çeşitli faktörlere bağlı olarak dalgalanmalar gösterebilir. Bu faktörler arasında Şirket'in faaliyet performansı, bağlı olduğu sektöre ilişkin gelişmeler ve bu gelişmelerin yatırımcılar nezdinde nasıl algılandığı fiyata etki eden temel etkenler arasındadır. 2023 yılının ikinci yarısında uygulanmaya başlayan sıkı para politikası sonucunda kredisi faizleri yükselmiş ve kredi kullanımı azalmıştır. Ekonomi yönetiminin enflasyonla mücadele amacıyla yurt içi talebi daraltan adımları gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemiştir. Temel etkenlerin yanı sıra bunlarla bağlantılı ve/veya orantılı olmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmaları, yatırımcı tabanının niteliği ve yatırımcı davranışlarına bağlı olarak gözlenebilmektedir. Ayrıca aşağıda özetlenen özel durum açıklamalarının, nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki oluşan farklılıkların olası nedenleri arasında olduğu düşünülmektedir.

Çeşitli tarihlerde Şirket tarafından pay geri alım işlemleri gerçekleştirilmiştir. 2.10.2024 tarihi itibarıyla geri alınan payların toplam değeri 96.683.818,45 TL olup, bu payların sermayeye oranı % 2,418 olarak gerçekleşmiştir.

16.09.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Şirket'in, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde geliştirmeyi planladığı konut projesi için, Entegre Proje Yönetim Dan. Müh. Ve Tic. AŞ ile Şirket arasında denetim hizmetleri sözleşmesi imzalanmıştır.

17.07.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Şirket'in, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapununun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m² alanlı, arsa nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirmeyi planladığı konut projesi için, ana yüklenici olarak Tepe İnşaat Sanayi AŞ ile Şirket arasında, maliyet + kar yöntemi şeklinde "Program Yönetimi ve İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

28.06.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, SPK mevzuatına göre hazırlanan, enflasyon muhasebesi uygulanmış 2023 yılı finansal tablolarında kar elde edilmesine rağmen, Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan 2023 yılı yasal kayıtlarında net dönem karından daha fazla bir tutarda geçmiş yıl zararı olması nedeniyle, dağıtılabılır kar bulunmadığından kar dağıtımı yapılmaması hususu onaylanmıştır.

Çeşitli tarihlerde Quick Sigorta tarafından 21.346.348 TL toplam nominal tutarlı alış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemlerle birlikte Şirket sermayesindeki payları/oy hakları 28/06/2024 tarihi itibarıyla %64,96 sınırına ulaşmıştır.

25.06.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Yönetim Kurulunca, Şirket'in İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesinde geliştirdiği projede yer alacak bağımsız bölümlerden bir kısmının satın alınmasına yönelik olarak, 18.12.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca gayrimenkul satış vaadi

sözleşmesi imzalanarak 50.000.000 TL ön ödeme yapıldığına ilişkin erteleme kararının kaldırılmasına karar verilmiştir.

13.06.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, QC İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım AŞ (Arsa sahibi) mülkiyetindeki, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi'nde bulunan ve tapununun 4000 Ada, 8 Parsel numarasında kayıtlı 10.795 m2 alanlı, arsa nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan konut projesine ilişkin bağımsız bölümlerin paylaşımının, % 65'i proje geliştirici vasfıyla Şirketimizin, % 35'i arsa sahibinin olacağı oransal dağılıma uygun şekilde bir Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Proje Geliştirme Sözleşmesi 13.06.2024 tarihinde imzalanmıştır.

28.05.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde kain ve kayıtlı olan arsa mahiyetindeki taşınmazların Arsa Sahipleri ile Şirketimiz arasında % 55'i Arsa Sahiplerinde % 45'i Şirketimizde olacak şekilde oransal dağılıma uygun kat karşılığı sözleşme ile paylaşılacak konut ve ticari alanların yer aldığı bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi kapsamında 2199 numaralı ada üzerinde bulunan parsellerdeki 5 Kat Maliki/Arsa Sahibi ile 28.05.2024 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır. Proje geliştirilen 5 adada, kentsel dönüşüm projemiz kapsamında firmamız ile sözleşme imzalayan Kat Malikleri/Arsa Sahipleri'nin oranı %75'e ulaşmıştır.

20.05.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Şirket'in mevcut yatırım stratejisi kapsamında, düzenli kira geliri elde etmek amacıyla, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan ve Akademi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 30.690.000,-TL olarak takdir edilen ve 30.600.000,-TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına karar verildiği duyurulan, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 15 giriş, 21. Kat, 159 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" tapu devri işlemleri bugün tamamlanmış olup, söz konusu gayrimenkul Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

22.04.2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Sürdürülebilirlik Politikası KAP'ta paylaşılmıştır.

25.03.2024 tarihinde Şirketimiz Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası, Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak uygulamaya alınan Etik İlkeler KAP'ta paylaşılmıştır.

20.03.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde Arsa Sahipleri ile Şirket arasında % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirket'de olacak şekilde bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi kapsamında 2195 ve 2199 numaralı adalar üzerinde bulunan parsellerdeki 17 kat maliki/arsa sahibi ile 20.03.2024 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır.

7.02.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde Arsa Sahipleri ile Şirket arasında % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirket'de olacak şekilde bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi kapsamında 2198 ve 2199 numaralı adalar üzerinde bulunan parsellerdeki 4 kat maliki/arsa sahibi ile 07.02.2024 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır.

5.02.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı sahibi Ebru Bozdoğanlı'nın Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmış ve Ticari Gayrimenkul Direktörü Ömer Can Görken'in Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi olarak atanmıştır.

2.02.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde Arsa Sahipleri ile Şirket arasında % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirket'de olacak şekilde bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi kapsamında 2197 ve 2199 numaralı adalar üzerinde bulunan parsellerdeki 12 kat maliki/arsa sahibi ile 02.02.2024 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır.

26.01.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 adalarda yer alan parsellerde Arsa Sahipleri ile Şirket arasında % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirket'de olacak şekilde bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi kapsamında 2195, 2197 ve 2199 numaralı adalar üzerinde bulunan parsellerdeki 13 kat maliki/arsa sahibi ile 26.01.2024 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır. Geliştirilecek bu proje; 2195, 2196, 2197, 2198 ve 2199 numaralı adalar olmak üzere toplamda 5 ada, 51 parsel ve 15.164,25 m²'yi kapsamaktadır.

17.01.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2197 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, 2198 ada, 1 parsel ve 2199 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel numaralarında kain ve kayıtlı olan toplamda 26 parsel ve 8.839,80 m² yüzölçümüne sahip arsa mahiyetindeki taşınmazların Arsa Sahipleri ile Şirketimiz arasında % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirketimizde olacak şekilde bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi kapsamında 2197 ve 2199 numaralı adalar üzerinde bulunan parsellerdeki 20 kat maliki/arsa sahibi ile 17.01.2024 tarihinde noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır.

2.01.2024 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan Quick Tower'da bulunan 99 Adet Bağımsız Bölüm'e ait Değerleme Raporu ve Ankara Mайдan'da bulunan 3 Adet Bağımsız Bölüm'e ait Değerleme Raporu kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

8.12.2023 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Sermaye Artışına İlişkin Fon Kullanım Yeri Raporu'nda belirtilen kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmesi kapsamında; tapuda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2195 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel ve 2196 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel numaralarında kain ve kayıtlı olan toplamda 25 parsel ve 6324.45 m² yüzölçümüne sahip arsa mahiyetindeki taşınmazların Arsa Sahipleri ile Şirket arasında % 55'i arsa sahiplerinde % 45'i Şirket'de olacak şekilde bir kentsel dönüşüm projesi geliştirilmesi kapsamında kat malikleri ile 08.12.2023 tarihinde noter huzurunda yapılan sözleşme ile; 2195 adanın %67,73'ü, 2196 adanın %87,22'si oranında imzalar tamamlanmıştır.

20.11.2023 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Şirket'in 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 620.000.000 TL'den 207.000.000 TL artırılarak 827.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında Şirket'in Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadili Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.11.2023 tarih ve 45441 sayılı yazısı ile onaylanmıştır.

9.11.2023 tarihinde KAP'ta ilan edilen duyuruya göre, Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği'nin (ÇEDBİK) ev sahipliğinde, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı desteğiyle her yıl sürdürülebilirliğin önemine dikkat çekmek için düzenlenen '6. Uluslararası Yeşil Binalar ve Şehirler Zirvesi' kapsamında 08.11.2023 tarihinde gerçekleştirilen, Yeni Arayışlar Girişimi Platformu Derneği'nin (YAPDER) düzenlediği Yeşil Ekonomi Ödül Töreninde Şirketimiz MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan Quick Tower Binası, doğaya saygılı, ekolojik, konforlu ve enerji tüketimini azaltan prestijli ve en akıllı binalarından biri olarak "En Yeşil Bina" ödülünü almıştır.