

ADRA GYO

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU – I
21.03.2024



İÇİNDEKİLER

1. KISALTMALAR	3
2. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI.....	4
3. GİRİŞ.....	4
4. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	5
5. 11.09.2023 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU	5
6. DEĞERLEME SONUCU.....	10
7. HALKA ARZ SONUÇLARI	11
8. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL PERFORMANS	12
9. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ	13

Kısaltmalar

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	: Anonim Şirketi
AVM	: Alışveriş Merkezi
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	: Borsa İstanbul A.Ş.
Çarpan İskontosu	: Seçilen benzer şirket PD/NAD ortalamalarına yapılan %26 oranındaki iskonto
Değerleme Tarihi	: 21 Ağustos 2023
Garanti Yatırım / Aracı Kurum / Halka Arza Aracılık Yetkili Kuruluş	: Garanti Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi
Gayrimenkul Değerleme Raporu	: Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2023 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Halka Arz Edilen Paylar	: İhraççı'nın çıkarılmış sermayesinin 220.000.000 TL'den 293.700.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet pay
İhraççı / Şirket / ADRA GYO	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
m ²	: Metrekare
m	: Metre
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
NAD	: Net Aktif Değer
PD	: Piyasa Değeri
SPKn	: 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	: Türk Lirası

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 beşten 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."

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("ADRA GYO" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Garanti BBVA Yatırım") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 11.09.2023 tarihinde KAP' ta yayınlanmış ve Şirket payları 20.09.2023 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu'nu müteakip Tebliğ'in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, ADRA GYO'nun nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 21.03.2024 tarihine kadar (20.03.2024 piyasa kapanışı itibarıyla) 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.

Giriş

Sermaye Piyasası Kurul'unun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 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 fiyat tespit raporu hazırlanması gerekmektedir.

Sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracağı değerlendirme faaliyetlerinde kullanılacak değerlendirme standartlarına ilişkin esasları düzenleyen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği'nin 3. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur.

Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin 23 Haziran 2017 tarih ve 38 sayılı Genelgesi ile Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) tarafından yayımlanan Uluslararası

Değerleme Standartları 2017 çalışmasının Kurul'un 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görüldüğü duyurulmuştur.

Bu kapsamda, işbu Fiyat Tespit Raporu Adra GYO'nun halka arz edilecek paylarının satış fiyatı ve bu fiyatın hesaplanmasında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Garanti Yatırım tarafından Uluslararası Değerleme Standartları 2017'ye uyumlu şekilde, Adra GYO ile Garanti Yatırım arasında 01.07.2022 tarihinde imzalanmış olan Halka Arz Aracılık Yetki Sözleşmesi kapsamında, rapor tarihi itibarıyla edinilen bilgi ve veriler çerçevesinde, bilinen ve genel kabul görmüş değerlendirme yöntemleri kullanılarak hazırlanmıştır.

HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirket çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 220.000.000 TL'den 293.700.000 TL'ye çıkarılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet payın 22,66 TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.09.2023 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 22,66 TL sabit fiyattan talep toplama işlemleri 14-15 Eylül 2023 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

(TL)	
1 Adet Nominal Payın Halka Arz Fiyatı	22,66
Halka Arz Edilen Pay Adedi	73.700.000
Brüt Halka Arz Geliri	1.670.042.000

11.09.2023 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

11.09.2023 tarihinde KAP' ta yayımlanan raporda kullanılan veriler, tarafımızca Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından sağlanmış bilgiler, Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış denetim raporları, Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2023 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu, halka açık kaynaklardan edinilen bilgiler ve Garanti Yatırım'ın analizlerine dayanmaktadır.

Değerleme Yöntemleri

İşbu fiyat tespit raporunun hazırlanması kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde belirtilen 3 değerlendirme yaklaşımının tamamı dikkate alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar standardının 70.1. maddesi "Maliyet yaklaşımı UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.2 veya 70.3. nolu maddelerinde yer verilen kriterleri nadiren sağlamaları nedeniyle normalde işletmelerin ve işletmedeki payların değerlendirilmesinde uygulanamaz. Ancak, maliyet yaklaşımı işletmenin, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8 maddesinde tarif edilen Toplama

Yöntemi (“Net Aktif Değer”) ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımları yapmak olan bir yatırım şirketi için en uygun değerlendirme yöntemi olarak belirlenmiştir.

Toplama Yöntemi (Net Aktif Değer)

Toplama Yöntemi uygulanırken UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardı 70.9 maddesinde yer alan “değerleme konusu varlığın bileşeni olan her bir varlığın uygun değerlendirme yaklaşımları ve yöntemleri kullanılarak değerlendirilmesi” temeli üzerine, Adra GYO’nun değerine ulaşabilmesi amacıyla aktifinde yer alan “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” kaleminin yanı sıra “Stoklar” kaleminde yer alan varlıklarının da gerçeğe uygun makul değerleri, ilgili değerlendirme raporları kullanarak derlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı

İşletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde bu varlıkların genelde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 20.2 veya 20.3 nolu maddelerinde yer verilen kriterleri sağlamaları nedeniyle, pazar yaklaşımı sıklıkla uygulanır.

İşletmeleri ve işletmedeki payları pazar yaklaşımıyla değerlerken, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardı Pazar Yaklaşımı bölümünün 20. Ve 30. Bölümlerinde yer verilen hükümleri uygulanmıştır. Pazar Yaklaşımı kapsamında değerlemenin yapılabilmesi için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti, halka açık şirketlere yatırım yapan yatırımcılar tarafından sıkça kullanılan bir yaklaşım olması ve Adra GYO paylarının halka arzdan sonra teşkilatlanmış bir piyasada işlem göreceği olması nedeni ile değerlemenin amacına uygun olduğu düşünüldüğü için değerlendirme kapsamında kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında Şirket’in paylarının halka arz edileceği ve Şirket’in benzeri olan borsada işlem gören nitelikteki emsallerine ilişkin güvenilir bilgilerden istifade edilebileceği dikkate alınarak Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kullanılmıştır.

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

Borsa Kılavuz Emsaller Yöntemi’nde şirket değeri borsalarda işlem gören benzer şirketlerin güncel piyasa değerleri ve kamuya açıkladıkları mali tablolarındaki bulunan verilerle hesaplanan değerlendirme oranlarının mukayese edilmesi esasına dayanır. Piyasa çarpanları analizinin avantajları, nesnel bir yaklaşımla kolayca uygulanabilir olması olup dezavantajları ise şirketin geleceğe yönelik büyüme beklentileri ile risk faktörlerinin tam olarak fiyata yansıtılmamış olabileceği, değerlemeye konu olan benzer şirketlerin her zaman borsalarda işlem görmemesi ve/veya belirli dönemde mali tablo verilerinin kamuya açıklanmış olmasıdır. Öte yandan, bu yöntemde mukayese edilen şirketlerin güncel piyasa değerleri baz alındığından piyasada oluşabilecek oynaklıklara bağlı analiz sonucu değişmektedir.

Değerleme çarpanlarının seçiminde şirketin faaliyet ve gelirlerinin yapısı önem kazanmaktadır. Ürün ve hizmet üretim faaliyetinde bulunan şirketlerin operasyonel faaliyetlerinden elde ettikleri gelirler önem kazanırken, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi ana faaliyet alanları gayrimenkul geliştirmek olan şirketler için sahip oldukları gayrimenkul portföylerinin değerleri ön plana çıkmaktadır. Bu çerçevede Şirket için en anlamlı karşılaştırılabilir çarpan değerinin, Borsada işlem gören şirket ile benzer faaliyet alanına sahip Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Piyasa Değeri ile benzer şirketlerinin güncel portföy değerini ve borçluluklarını da içeren Net Aktif Değer’lerinin karşılaştırılması ile hesaplanan PD/NAD çarpanının değerlendirme çalışmasına dahil edilmesi uygun görülmüştür.

Gelir Yaklaşımı

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 50.1 uyarınca gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yönteminin varyasyonları olan bu yöntemler UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 60.1'de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde sıklıkla kullanılmaktadır.

İNA yöntemi, şirketlerin faaliyet gösterdiği süre içerisinde yaratacağı varsayılan nakit akımlarının bugünkü değerlerine indirgenmeleri esasına dayanan bir değerlendirme yöntemidir. İNA yöntemi birçok varsayıma dayanarak şirketlerin uzun vadeli potansiyelini de yansıtarak özgün değerini bulmaya odaklanır. Bunu yaparken de şirket özelindeki riskleri belirli bir çerçevede barındırır. Bu yöntemin en önemli dezavantajı, varsayımlara çok duyarlı olması dolayısıyla objektif bir değerlendirme yapmanın zorluğudur.

Adra GYO gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde faaliyet göstermektedir. Adra GYO'nun nakit akımları mevcut portföyünde satışını gerçekleştirdiği yatırımlarından oluşmaktadır. Bu doğrultuda, Adra GYO'nun geleceğe dönük faaliyetlerine ve bu faaliyetlerinden elde edeceği nakit akımlarına ilişkin tutarlı projeksiyonların yapılmasının mümkün olmaması nedeniyle geleceğe yönelik tahminlere yer verilmemiş, indirgenmiş nakit akımları analizi yapılmamıştır.

Adra GYO Değerleme

Şirket'in pay başına değerinin belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri incelenmiştir.

- Net Aktif Değer Analizi
- Piyasa Çarpanları Analizi

A) Net Aktif Değer Analizi

Net aktif değer, şirketin aktiflerinin toplam değerinden, şirketin borçlarının çıkarılması sonucu kalan aktiflerin değeri olarak tanımlanabilir.

Net Aktif Değer (NAD): Firmanın Aktiflerinin Piyasa Değeri - Firmanın Borçlarının Piyasa Değeri - Diğer Yükümlülükler

Bu yöntem çerçevesinde Şirket'in gayrimenkullerinin piyasa değeri, bilançoda yer alan hazır değerler, alacaklar ile diğer dönen varlıklar ve duran varlıkları toplanmış ve kısa ve uzun vadeli yükümlülükler düşülerek net aktif değer hesaplanmıştır.

Şirket'in net aktif değerinin hesaplamasında Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları, Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2023 tarihli bağımsız denetim raporu esas alınmıştır.

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ve belirtilen gayrimenkul raporlarında bu varlıklar için atfedilen değerler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Arazi ve Arsalar

Nitelik	Proje Adı	Lokasyon	Ada No	Parsel No	Pazar Değeri(TL)
Mandalinlik ve Zeytinlik	1 Adet Mandalinlik ve Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	-	1835	115.050.000
Zeytinlik	Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	361	1	450.071.000
Zeytinlik	Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	356	1	
Zeytinlik	Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	492	3	
Zeytinlik	Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	493	1	
Arsa	Arsa	Manisa - Şehzadeler	931	13	1.048.000.000
Arsa	Arsa	Manisa - Şehzadeler	933	8	
Arazi	Arazi	Manisa - Turgutlu	1.323	38	148.425.000
Toplam Arazi ve Arsalar					1.761.546.000

Tamamlanan Konut Projeleri

Nitelik	Proje Adı	Lokasyon	Ada No	Parsel No	Pazar Değeri(TL)
Toplu Konut	Altınoluk 800 Ada 1 Parsel 16 Bina 75 Bağımsız Bölüm	Balıkesir - Edremit	800	1	646.400.000
Toplu Konut	Altınoluk 799 Ada 1 Parsel 6 Bina 234 Bağımsız Bölüm	Balıkesir - Edremit	799	1	1.094.245.000
Toplu Konut	Altınoluk 798 Ada 5 Parsel 6 Bina 44 Bağımsız Bölüm	Balıkesir - Edremit	798	5	115.790.000
Bina	Edremit Hamidiye 1 Bina 40 Bağımsız Bölüm	Balıkesir - Edremit	677	16	208.185.000
Toplam Tamamlanan Projeler					2.064.620.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Nitelik	Proje Adı	Lokasyon	Ada No	Parsel No	Pazar Değeri(TL)
AVM	Torbalı Avm	İzmir - Torbalı	1.104	1	310.000.000
AVM	Balıkesir Avm	Balıkesir - Karesi	9.398	3	455.000.000
B Blok Bina	Altınoluk 801 Ada 2 Parsel 1 Bina 6 Adet Daire	Balıkesir - Edremit	801	2	75.500.000
Bina	Edremit Hamidiye 1 Bina 1 Bağımsız Bölüm - Dükkân	Balıkesir - Edremit	677	16	50.000.000
Toplam Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller					890.500.000

Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri 4.716.666.000

Kaynak: Gayrimenkul Değerleme Raporu

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş'nin hazırlamış olduğu gayrimenkul değerleme raporlarına göre 30.06.2023 tarihi itibarıyla şirketin toplam Gayrimenkul Portföy Değeri **4.716.666.000 TL** olarak hesaplanmaktadır. Bu gayrimenkul portföy değeri doğrultusunda Şirket'in 30.06.2023 tarihli bilançosuna göre net aktif değeri **5.021.794.981 TL** olarak hesaplanmıştır. Hesaplamanın detayları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Net Aktif Değer (TL)	30.06.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	252.867.765
Ticari Alacaklar	9.361.565
Diğer Alacaklar	138.009
Peşin Ödenmiş Giderler	8.683.228
Diğer Dönen Varlıklar	45.725.792
Dönen Varlıklar	316.776.359
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	4.716.666.000
Diğer Duran Varlıklar	5.092.333
Duran Varlıklar	4.721.758.333
Toplam Aktifler	5.038.534.692
Kısa Vadeli Borçlanmalar	89.213
Ticari Borçlar	6.980.370
Ertelenmiş Gelirler	9.038.389
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	309.546
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.417.518
Uzun Vadeli Karşılıklar	322.193
Uzun Vadeli Yükümlülükler	322.193
Toplam Yükümlülükler	16.739.711
Net Aktif Değer	5.021.794.981

B) Çarpan Analizi Yöntemi

Yurt İçi Benzer Şirketler

Piyasa Değeri Net Aktif Değeri - (PD/NAD)

Yurtiçi benzer şirketlere bakıldığında BİST'te işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları dikkate alınmıştır. Bu şirketlerin 2022 yıl sonu itibarıyla KAP'ta yayınlamış oldukları gayrimenkul değerleme ve 2023 ikinci çeyrek faaliyet raporları incelenerek, her biri için gayrimenkul portföy değeri hesaplanmıştır. Hesaplanan gayrimenkul portföy değerleri ile bu şirketlerin 30.06.2023 dönemi bilançoları kullanılarak net aktif değer hesaplaması yapılmıştır. Benzer şirket çarpan analizi için Borsa İstanbul'da işlem gören 40 adet GYO incelenmiş ve gayrimenkul portföy yapısı Şirket ile benzerlik gösteren 25 şirket çarpan hesaplamasına dahil edilmiştir. Gayrimenkul portföyünde ağırlıklı olarak otel, alışveriş merkezi, iş yeri, ofis veya ticari üniteler bulunan Akfen GYO, Akmerkez GYO, Avrasya GYO, Doğuş GYO, Fuzul GYO, Kızılbük GYO, Martı GYO, Panora GYO, Pera GYO, Reysaş GYO, TSKB GYO ve Yeni Gimat GYO ortalama çarpan hesaplamasında dikkate alınmamıştır. Ayrıca iş modelinin farklılık göstermesi ve yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminin maliyet yöntemiyle

muhasebeleştirilmesi nedeniyle Emlak Konut GYO dahil edilmemiştir. Öte yandan, değerlendirme tarihinin 21.08.2023 olması; Fuzul GYO'nun henüz 28.07.2023 tarihinde ve Asce GYO'nun henüz 03.08.2023 tarihinde işlem görmeye başlaması dolayısıyla, şirket çarpan analizine dahil edilmemiştir. Benzer şekilde, Yeşil GYO ise mali durumu göz önünde bulundurularak ortalama sektör çarpanı hesaplaması kapsamına dahil edilmemiştir.

Çarpan analizinde benzer şirket olarak seçilen şirketlerin PD/NAD çarpanı ortalaması 1,47x olarak hesaplanmış olup, benzer şirketlerin raporlama dönemlerindeki farklılıklar, döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve güncel piyasa koşulları göz önünde bulundurularak; UDS 31.12(d) bendinde belirtilen "borsadaki emsaller ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri için gerekli düzeltmelerin yapılması" prensibi çerçevesinde, hesaplanan PD/NAD çarpanı ortalaması olan 1,47x'e %26 oranında bir iskonto uygulanması uygun görülmüştür. İskonto sonrası PD/NAD çarpanı ortalaması **1,09x** olarak hesaplanmıştır.

Yurtiçi benzer şirket olarak Atakule GYO, Akış GYO, Alarko GYO, Ata GYO, Deniz GYO, EYG GYO, Halk GYO, İdealist GYO, İş GYO, Koray GYO, Kiler GYO, Körfez GYO, Mistral GYO, Nurol GYO, Özderici GYO, Özak GYO, Peker GYO, Pasifik GYO, Şeker GYO, Sinpaş GYO, Servet GYO, Trend GYO, Torunlar GYO, Vakıf GYO ve Ziraat GYO seçilmiştir.

Çarpan Analizi Sonucu Piyasa Değeri (TL)	
Adra GYO NAD Değeri (TL)	5.021.794.981
%26 iskontolu PD/NAD Çarpanı	1,09x
Çarpan Analizi Sonucu Piyasa Değeri (TL)	5.472.763.594

Değerleme Sonucu

Şirket değerlemesinde Net Aktif Değer Analizi ve PD/NAD Çarpanı Analizi değerlemesine yer verilmiştir. PD/NAD çarpanı gayrimenkul yatırım ortaklıklarını değerlendirmede en yaygın olarak kullanılan değerlendirme çarpanlarından biri olduğu için; Şirket Değeri hesaplanırken Net Aktif Değer Analizi ve Çarpan Analizi yöntemleri nihai Şirket Değeri hesaplanırken %50-%50 oranında ağırlıklandırılması makul olarak değerlendirilerek eşit olarak ağırlıklandırılmıştır.

Bu yöntemle hesaplanan Piyasa Değeri üzerinden hesaplanan halka arz iskontosu belirlenirken Şirket'in konut ağırlıklı portföy yapısı göz önünde bulundurulmuştur. Bilindiği üzere inşaat maliyetlerindeki artışlar ve artan nüfus dolayısıyla konut talebindeki artış konut fiyatları üzerinde baskı oluşturmakta ve talebin canlı kalmasını sağlayarak konut ağırlıklı portföyü olan Şirket'in likidite ve hasılat kapasitesini destekleyici etki yaratmaktadır. Şirket'in hasılat gelirlerinin ağırlıklı olarak konut satışlarından elde edilmesi, portföyünün ve gelecekte gerçekleştirmeyi planladığı projelerin büyük bölümünün konut olması dolayısıyla; hesaplanan Piyasa Değeri üzerinden %5 oranında halka arz iskontosu uygulanmıştır.

Bu bağlamda Şirket'in piyasa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

	İskonto Öncesi Piyasa Değeri	Ağırlık
Net Aktif Değer (TL)	5.021.794.981	50%

Yurtiçi Benzer Şirketler PD/NAD Çarpanı (TL)	5.472.763.594	50%
Ağırlıklı Ortalama Piyasa Değeri (TL) – NAD ve Çarpan Analizi Sonucu	5.247.279.288	100%
Piyasa Değeri (TL)	5.247.279.288	
Pay Adedi	220.000.000	
Pay Başına Fiyat (TL)	23,85	
Halka Arz İskontosu	5,00%	
Halka Arz İskontosu Sonrası Piyasa Değeri (TL)	4.984.915.323	
İskontolu Halka Arz Fiyatı (TL)	22,66	

Halka arz satış fiyatı olarak belirlenen 22,66 TL, hesaplanan pay başına fiyat olan 23,85 TL'ye göre %5 iskontoludur.

HALKA ARZ SONUÇLARI

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("ADRA GYO", veya "Şirket") paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, 14-15 Eylül 2023 tarihlerinde gerçekleşmiştir.

Borsa İstanbul tarafından paylaşılan verilere göre, nominal halka arz büyüklüğü olan 73.700.000 TL'nin 1,24 katına denk gelen filtrelenmemiş 91.133.137 TL nominal değerli talep gelmiştir.

Halka arz sonucunda sermaye artırımını yoluyla satışa sunulan 73.700.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleşmiştir.

Dağıtım sonuçları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Yatırımcı Sayısı	Dağıtılan Nominal Değer (TL)	Toplam Dağıtılan Değere Oranı (%)
Yurt içi Yatırımcı			
- Gerçek Kişi	2.531.660	73.566.342	%99,82
- Kurumsal	396	12.382	%0,02
Yurt dışı Yatırımcı			
- Gerçek Kişi	4.248	121.276	%0,16
Toplam	2.536.304	73.700.000	%100,00

HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL PERFORMANS

Aşağıda yer alan tabloda görülebileceği üzere 30.09.2023 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföy değeri 5.816.963.950 TL'ye ulaşmıştır.

Arazi ve Arsalar

Proje Adı	Lokasyon	Ada No	Parsel No	30.09.2023 Pazar Değeri (TL)
1 Adet Mandalinlik ve Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	-	1835	115.050.000
Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	361	1	450.071.000
Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	356	1	
Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	492	3	
Zeytinlik	Balıkesir - Edremit	493	1	
Arsa	Manisa - Şehzadeler	931	13	2.153.412.950
Arsa	Manisa - Şehzadeler	933	8	
Arazi	Manisa - Turgutlu	1323	38	148.425.000
Arazi	Manisa - Yunusemre	2.057	3	150.000.000
Toplam Arazi ve Arsalar				3.016.958.950

Tamamlanan Konut Projeleri

Proje Adı	Lokasyon	Ada No	Parsel No	30.09.2023 Pazar Değeri (TL)
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel 16 Bina 75 Bağımsız Bölüm	Balıkesir - Edremit	800	1	574.825.000
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel 6 Bina 234 Bağımsız Bölüm	Balıkesir - Edremit	799	1	1.015.455.000
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel 6 Bina 44 Bağımsız Bölüm	Balıkesir - Edremit	798	5	115.790.000
Edremit Hamidiye 1 Bina 40 Bağımsız Bölüm	Balıkesir - Edremit	677	16	203.435.000
Toplam Tamamlanan Projeler				1.909.505.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Proje Adı	Lokasyon	Ada No	Parsel No	30.09.2023 Pazar Değeri (TL)
Torbalı Avm	İzmir - Torbalı	1.104	1	310.000.000
Balıkesir Avm	Balıkesir - Karesi	9.398	3	455.000.000
Altınoluk 801 Ada 2 Parsel 1 Bina 6 Adet Daire	Balıkesir - Edremit	801	2	75.500.000
Edremit Hamidiye 1 Bina 1 Bağımsız Bölüm - Dükkan	Balıkesir - Edremit	677	16	50.000.000
Toplam Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				890.500.000

Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri

5.816.963.950

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföy değeri 5.816.963.950 TL'ye ulaşırken, Net Aktif Değer 2.773.124.617 TL artarak 7.794.919.598 TL'ye ulaşmıştır.

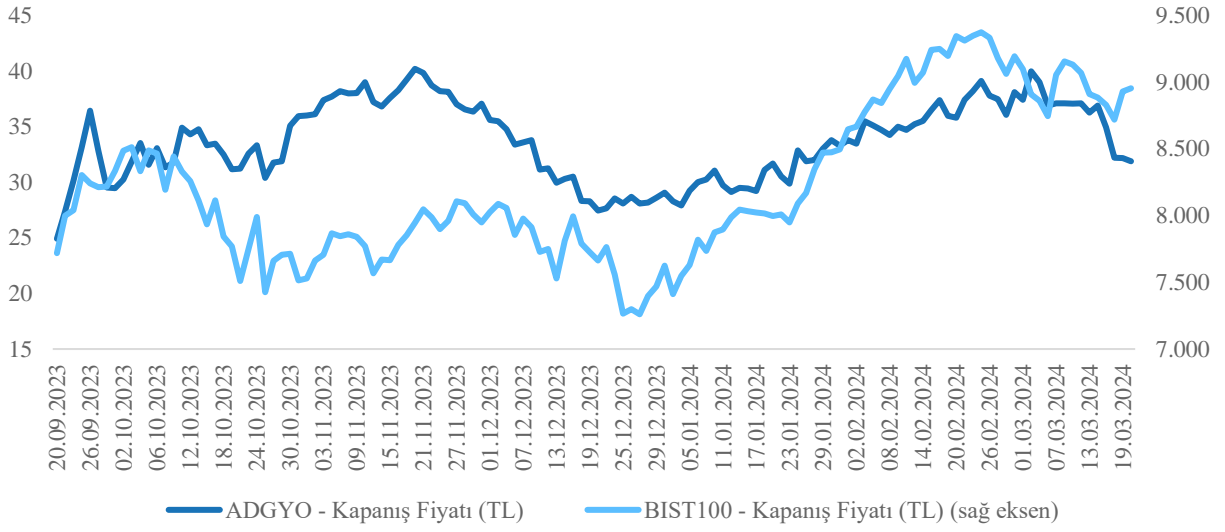
Net Aktif Değer (TL)	30.06.2023	30.09.2023	Değişim
Nakit ve Nakit Benzerleri	252.867.765	1.917.896.835	1.665.029.070
Ticari Alacaklar	9.361.565	28.517.475	19.155.910
Diğer Alacaklar	138.009	308.019	170.010
Peşin Ödenmiş Giderler	8.683.228	8.565.208	(118.020)
Diğer Dönen Varlıklar	45.725.792	42.663.749	(3.062.043)
Dönen Varlıklar	316.776.359	1.997.951.286	1.681.174.927
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	4.716.666.000	5.816.963.950	1.100.297.950
Diğer Duran Varlıklar	5.092.333	16.268.262	11.175.929
Duran Varlıklar	4.721.758.333	5.833.232.212	1.111.473.879
Toplam Aktifler	5.038.534.692	7.831.183.498	2.792.648.806
Kısa Vadeli Borçlanmalar	89.213	33.820	(55.393)
Ticari Borçlar	6.980.370	5.682.917	(1.297.453)
Çalışanlara Sağ. Fayd. Kaps. Borçlar	147.961	378.253	230.292
Diğer Borçlar	16.528	16.528	-
Ertelenmiş Gelirler	9.038.389	29.147.470	20.109.081
Kısa Vadeli Karşılıklar	24.043	4.173	(19.870)
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	121.014	538.764	417.750
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.417.518	35.801.925	19.384.407
Uzun Vadeli Karşılıklar	322.193	461.975	139.782
Uzun Vadeli Yükümlülükler	322.193	461.975	139.782
Toplam Yükümlülükler	16.739.711	36.263.900	19.524.189
Net Aktif Değer	5.021.794.981	7.794.919.598	2.773.124.617

HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ

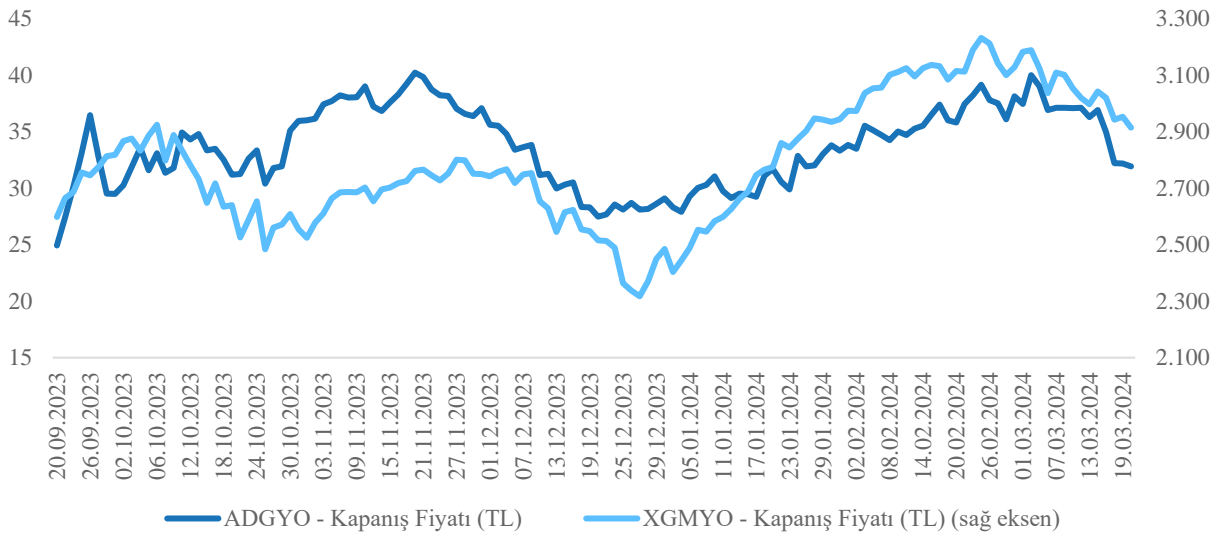
ADRA GYO payları, 20.09.2023 tarihinde 22,66 TL fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup, ilk günkü kapanış fiyatı 24,92 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket paylarının, 20.03.2024 tarihindeki borsa kapanış fiyatı ise 31,90 TL'dir. Şirket payları halka arz tarihinden bugüne kadar en yüksek 40,20 TL seviyesinden günlük kapanış gerçekleştirirken, en düşük ise 24,92 TL seviyesinden günlük kapanış gerçekleştirmiştir.

ADRA GYO paylarının, Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren BIST 100 endeksinin gelişimi aşağıda sunulmaktadır.

ADRA GYO ve BİST 100 Endeksi Fiyat Gelişimleri



ADRA GYO ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi Fiyat Gelişimleri



Yukarıda yer alan grafikler ADRA GYO'nun ADGYO koduyla borsada işlem görmeye başladığı 20.09.2023 tarihinden 20.03.2024 seans kapanışına kadar BİST 100 Endeksi ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi (XGMYO) ile karşılaştırmalı fiyat gelişimini göstermektedir.

ADRA GYO 20.09.2023 tarihinde 22,66 TL fiyatla işlem görmeye başlamış olup 20.03.2024 tarihinde 31,90 TL fiyatı ile gün sonu kapanışı gerçekleşmiştir. Bu iki dönem arasında ADGYO'nun fiyat değişimi %40,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı iki tarih aralığında; BİST 100 7.784 seviyesinden 8.955 seviyesine gelmiş olup değişim %15,0 ve BİST GMYO ise 2.625 seviyesinden 2.914 seviyesine gelmiş olup değişim %11,0 olarak hesaplanmıştır.

Halka arz sonrası pay fiyatının, ikincil piyasadaki hareketleri halka arza ilişkin İzahnamede belirtilen risk faktörlerine bağlı olarak dalgalanmalar gösterebilir. Bu faktörler arasında fiyata etki eden temel etkenler; Şirket'in faaliyet performansı, bağlı olduğu sektöre ilişkin gelişmeler ve özellikle bu gelişmelerin yatırımcılar nezdinde nasıl algılandığıdır. Bu temel etkenlerin yanı sıra, bunlarla bağlantılı veya orantılı olmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmaları, yatırımcı tabanının niteliği ve yatırımcı davranışlarına bağlı olarak fiyat dalgalanmaları ortaya çıkabilir. Bu duruma ek olarak; Şirket, faaliyetlerine ilişkin olarak KAP'ta aşağıdaki özel durum açıklamalarını yayımlanmıştır. Yayımlanan özel durum açıklamalarının, nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasında oluşan farklılıkların olası nedenleri arasında yer aldığı düşünülmektedir.

11.10.2023 tarihli işsel bilginin ertelenmesi ve maddi duran varlık alımına ilişkin yapılan KAP açıklamasıyla, Şirket Yönetim Kurulu'nun 04.10.2023 tarihli toplantısında; İzmir İli Torbalı İlçesi Çaybaşı Mahallesi 234 Ada 2 Parselde arsa nitelikli taşınmazın, 10.10.2023 Salı Günü Torbalı Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen ihaleye katılmasına karar verilmiştir. 10.10.2023 tarihinde yapılan ihale 50.000.000 TL bedelle en yüksek teklifi veren ADRA GYO'nun, ihaleyi kazandığı duyurulmuştur.

19.10.2023 tarihli KAP açıklamasıyla, İzahnamede belirtilen ve Garanti Yatırım tarafından yapılması planlanan fiyat istikrarı işlemlerinin 19 Ekim 2023 tarihinde sona erdiği, Şirket paylarının işlem görmeye başlamasını takiben geçen süre içerisinde Borsa fiyatının 22,66 TL olan halka arz fiyatının altına düşmemesi nedeniyle fiyat istikrarı işlemi gerçekleştirilmediği duyurulmuştur.

19.10.2023 tarihli KAP açıklamasıyla, Şirket 30.09.2023 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nu yayınlamıştır.

13.12.2023 tarihli KAP açıklamasıyla, 13.12.2023 tarihinde Şirket'in T.C Özelleştirme İdaresi tarafından Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı, İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 2876 ada 12 parsel numaralı 8.181,00 m² yüzölçümlü taşınmazın özelleştirilmesi kapsamında açılan ihaleye teklif vermek üzere birinci tur pazarlık ile nihai pazarlık görüşmelerine davet edildiği hususu Şirket'e bildirilmiştir. Şirket temsilcilerinin 13.12.2023 tarihinde T.C Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Merkezinde ihale kapsamındaki pazarlık görüşmelerine katılım sağlayacağı duyurulmuştur.

28.12.2023 tarihli KAP açıklamasıyla, Manisa İlçesi Yedieylül Mahallesi 1323 ada 38 parselde bulunan taşınmaza dair "Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14/11/2023 tarihli 2023/916 sayılı kararı ile İlçemiz Yedieylül Mahallesi 1323 ada 38 parsel sayılı taşınmaz ve çevresinde düzenleme yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği, Plan Açıklama Raporu ve Plan Notları onaylanmış olup, uygulama ve tadilat sürecinin devam etmektedir" hususları Manisa İli T.C. Turgutlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 28/12/2023 Tarih ve E-65286571-522.02-171081 sayılı yazısı ile Şirket'e bildirdiği duyurulmuştur.

10.01.2024 tarihli KAP açıklamasıyla, Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi'nin satın alımı duyurulmuştur.