



VARSAYIMLAR GERÇEKLEŐME RAPORU

26 Nisan - 31 Aralık 2017 Dönemi

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği'nin "Fiyat Tespit Raporu ile Analist ve Deđerlendirme 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.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Peker GYO) paylarının 2018 yılı Şubat ayında gerçekleşen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 08.02.2018 tarihli fiyat tespit raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda halka arz fiyatının belirlenmesinde net aktif değer analizi, çarpan analizi ve indirgenmiş nakit akımları analizi yöntemleri kullanılmıştır.

1. Net Aktif Değer Analizi

Fiyat tespit raporunda 30.09.2017 tarihli finansal tablo verilerine göre hesaplanan Peker GYO net aktif değeri ile 31.12.2017 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan Peker GYO net aktif değeri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Portföy ve Pay Başına Net Aktif Değer	Fiyat Tespit Raporu	
	(30.09.2017)	31.12.2017
Nef 22 Ataköy Projesi	483.477.803	297.913.230
Sultan Makamı Konutları	38.665.221	38.665.221
Çamlıca Arsa - Peker Proje A.Ş.	62.000.000	62.000.000
Heinsberg Binası		11.062.975
Hazır Değerler	1.317.734	2.173.469
Alacaklar	266.696.510	269.945.343
Diğer Varlıklar	3.231.789	2.350.157
Varlıklar Toplamı (a)	855.389.057	684.110.395
Finansal Borçlar	182.038.682	158.745.197
Alınan Avanslar	249.881.648	70.777.553
İlişkili Tarafa Diğer Borçlar	28.219.460	48.595.217
Diğer Borçlar	22.828.832	37.793.021
Yükümlülükler Toplamı (b)	482.968.622	315.910.988
Net Aktif Değer (a-b)	372.420.435	368.199.407
Toplam Pay Sayısı	30.000.000	30.000.000
Pay Başına Net Aktif Değer	12,41	12,27

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere Ataköy Nef 22 Projesi'nde gerçekleşen teslimler nedeniyle hem varlıklarda hem de yükümlülüklerde azalma meydana gelmiştir. Net aktif değerinde ise nette 4.221.028 TL tutarında (%1,13 oranında) azalma meydana gelmiştir. Heinsberg Binası'nın portföye dahil olması net aktif değerinde artışa neden olurken, 2017 yılı son çeyreğinde oluşan finansal gelir ve giderler ile kur farkları ise net aktif değerinde azalmaya sebep olmuştur.

2. Çarpan Analizi

Fiyat tespit raporunda dikkate alınan ve 30.09.2017 tarihli finansal tablo verilerine göre hesaplanan net aktif değeri ve özkaynaklar ile 31.12.2017 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan net aktif değeri ve özkaynaklar karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Fiyat Tespit Raporu		
	(30.09.2017)	31.12.2017	Fark
Net Aktif Değer	372.420.435	368.199.407	-1,13%
Özkaynaklar	320.962.203	313.204.649	-2,42%

Birinci bölümde ifade edildiği üzere, ağırlıklı olarak 2017 yılı son çeyreğinde oluşan finansal gelir ve giderler ile kur farkları sebebiyle hem net aktif değerinde hem de özkaynaklarda sırasıyla %1,13 ve %2,42 oranında azalma meydana gelmiştir.

3. İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi

Fiyat tespit raporunda kullanılan yöntemlerden bir tanesi de indirgenmiş nakit akımları analizi olmuştur. Bu yöntemde Şirketin gelecek dönemlere ilişkin gelir ve giderleri tahmin edilerek ve hesaplanan nakit akımları bugünkü değerine indirgenmiştir. Fiyat tespit raporunda 2017 yılı yıllık gelir ve giderleri için herhangi bir tahmin yapılmamış, gelir ve gider tahminleri 2018 ve sonraki yılları baz almıştır. Bu nedenle 2017 yıl sonu itibariyle oluşan gelir ve giderlerin fiyat tespit raporu ile karşılaştırılma imkanı bulunmamaktadır. Bununla birlikte 2017 yıl sonu mali tablolarında oluşan gelir ve giderler ve bunlara dair açıklamalarımız aşağıda yer almaktadır.

Kar veya zarar kısmı	25 Nisan - 31 Aralık 2017
Sürdürülen faaliyetler	
Hasılat	386.720.573
Satışların maliyeti (-)	(400.843.972)
Brüt zarar (-)	(14.123.399)
Genel yönetim giderleri (-)	(2.693.260)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	64.355.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(43.570.320)
Esas faaliyet karı	3.968.036
Yatırım faaliyetlerinden gelirler / (giderler), net	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	3.968.036
Finansal gelirler	10.659.676
Finansal giderler (-)	(48.169.510)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem (zararı)	(33.541.798)
Vergi gideri	
- Ertelenmiş vergi geliri	71.122.102
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	37.580.304
Durdurulan faaliyetler dönem karı	11.565.673
Dönem karı	49.145.977
Dönem karının dağılımı	
Ana ortaklık payları	49.145.977
Pay başına kazanç	
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	1,3437
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	0,4135
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı	
Diğer kapsamlı (gider)	(6.115.378)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)	(4.223)
- Vergi etkisi	845
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	(6.112.000)
Toplam kapsamlı gelir	43.030.599

Şirketimizin satış gelirlerinin neredeyse tamamı Ataköy NEF 22 projesinde yapılan arsa payı satışlarından kaynaklanmaktadır. Öte yandan tabloda görüldüğü üzere 2017 yılında satışların maliyeti satış gelirlerinin üzerinde gerçekleşmiş ve brüt zararla neticelenmiştir. Bu durumun nedenlerinden biri yapılan ek protokol ile Ataköy NEF 22 projesinde geliştirilmekte olan ve ekspertiz değerleri toplamı KDV Hariç 108.602.800 TL olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümün, Şirketimiz tarafından yüklenici firmadan %31 oranında iskontolu bir fiyatla KDV hariç toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmış olmasıdır. Bu işlemle Şirketimiz bir yandan anılan

bağımsız bölümleri iskontolu bir fiyatla avantajlı şekilde satın almış olurken, diğer taraftan da anılan bağımsız bölümlerin arsa payı faturalarını iskontolu olan bu satış bedelinin %50'si kadar düzenlemek zorunda kalmış ve netice olarak arsa payı satışı işlemi tarafında bir zarar oluşmuştur. Ancak iskontolu satın alınan bu bağımsız bölümlerin önümüzdeki dönemlerde üçüncü kişilere satışı ile birlikte bu zararın telafi edilmesi beklenmektedir.

31.12.2017 finansal tablolarında brüt satış zararı oluşmasının önemli bir diğer sebebi ise Ataköy Nef 22 Projesinde yapılan ön satışlar nedeniyle 13.792.860 TL değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış olmasıdır. Söz konusu durum, Ataköy NEF 22 projesinde özellikle ticari üniteler için yüklenici firmanın öngörülenin üzerinde iskonto yapmış olması nedeniyle ortaya çıkmıştır.

Diğer yandan yukarıdaki tabloda esas faaliyetlerden diğer gelirler, esas faaliyetlerden diğer giderler, finansal gelirler ve finansal giderler olarak yer alan tutarlar büyük ölçüde kur farklarından ve faiz giderlerinden kaynaklanmaktadır.

Son olarak, tabloda yer alan 71.122.102 TL tutarındaki ertelenmiş vergi geliri Şirketimizin yıl içerisinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi nedeniyle iptal edilen vergi karşılıklarından, 11.565.673 TL tutarındaki durdurulan faaliyetler dönem karı ise yıl içerisinde satış suretiyle aktifimizden çıkarttığımız yurtdışı iştiraklerle ilgili oluşan net gelirden kaynaklanmaktadır.