



VARSAYIMLAR GERÇEKLEŞME RAPORU

1 Ocak- 31 Aralık 2013 Dönemi

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 nolu Pay Tebliği'nin 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.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının 2013 yılı Nisan ayında gerçekleşen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından 27.03.2013 tarihli fiyat tespit raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlerden bir tanesi de indirgenmiş nakit akımları yöntemi olmuştur. Bu yöntemde Şirketin gelecek dönemlere ilişkin gelir ve giderleri projekte edilmiş ve ulaşılan nakit akımları bugünkü değerine indirgenmiştir.

Fiyat tespit raporunda brüt kira gelirleri gayrimenkul bazında aylık olarak tahmin edilirken, gider kalemleri için ise yıllık rakamlar üzerinden tahmin yapılmıştır. Bu çerçevede aşağıdaki tablolarda 2013 yılı tahminleri ve gerçekleşmeleri karşılaştırılmalı olarak verilmektedir:

	2013 Yılı Tahmini	2013 Yılı Gerçekleşen	Fark Tutarı (TL)	Fark Oranı (%)
Deposite Outlet ve Depo Merkezi	9.025.998	8.573.108	-452.890	-5%
Çelik & Törün Endüstri Merkezi	1.531.914	1.738.439	206.525	13%
Çelik & Özer İş Merkezi	925.069	924.740	-329	0%
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	978.745	980.621	1.876	0%
Neckermann Areal	0	290.396	290.396	-
Diğer	0	4.460	4.460	-
Brüt Satışlar Toplamı	12.461.725	12.511.764	50.039	0%
Satışlardan İade	-249.235	-277.523	-28.288	11%
Deposite Outlet ve Depo Merkezi	-1.579.550	-1.526.919	52.631	-3%
Çelik & Törün Endüstri Merkezi	-122.553	-193.745	-71.192	58%
Çelik & Özer İş Merkezi	-27.752	-76.580	-48.828	176%
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	-19.575	-36.841	-17.266	88%
Neckermann Areal	0	-387.005	-387.005	-
Satışların Maliyeti	-1.749.430	-2.221.090	-471.660	27%
Brüt Kar	10.463.060	10.013.151	-449.910	-4%
Pazarlama, Satış ve Dağ. Gid.	-274.781	-190.500	84.281	-31%
Genel Yönetim Giderleri	-1.493.588	-2.703.492	-1.209.904	81%
Diğer Faaliyet Gelirleri	0	1.100.405	1.100.405	-
Diğer Faaliyet Giderleri	0	-152.720	-152.720	-
Faaliyet Giderleri Toplamı	-1.768.369	-1.946.307	-177.938	10%
Faaliyet Karı	8.694.691	8.066.844	-627.848	-7%

Yukarıdaki rakamlar incelendiğinde 2013 yılında elde edilen brüt satış tutarlarının (kira gelirleri) beklentilerle aynı düzeyde olduğu görülmektedir. Çelik & Törün Endüstri Merkezi'nde elde edilen kira geliri beklentilerin üstünde kalırken Deposite Outlet ve Depo Merkezi'nden elde edilen gelir beklentilerin altında kalmış ancak Aralık ayı sonunda portföye katılan Neckermann Areal'dan elde edilen bir haftalık kira getirisinin de etkisi ile brüt gelir toplamı beklentinin biraz üzerinde gerçekleşmiştir.

Satışların maliyeti kaleminde ise, Deposite Outlet ve Depo Merkezi'ne ilişkin maliyetlerde bir miktar tasarruf sağlanmış ancak yurtiçindeki diğer binalarda maliyetler beklentileri az da olsa aşmıştır. Neckermann Areal'den gelen maliyetler de ilave olduğunda satışların maliyeti toplamı beklentilerin %27 üzerine çıkmıştır. Bu artışında etkisiyle brüt kar tutarı tahminlerin %4 altında kalmıştır.

Faaliyet giderleri grubunda ise pazarlama satış ve dağıtım giderleri kaleminde tahminlerin %31 oranında altında kalınırken, genel yönetim giderleri kalemi, karşılık giderlerinin öngörülenin oldukça üzerinde gerçekleşmesi nedeniyle tahminlerin %81 oranında üstünde kalmıştır. Diğer yandan fiyat tespit raporunda herhangi bir tahmin yapılmamış ve sıfır kabul edilmiş olan diğer faaliyet gelirleri ve diğer faaliyet giderleri kaleminden nette yaklaşık 947.685 TL tutarında olumlu bir katkı gelmiştir.

Tüm bu hareketlerin neticesinde 2013 yılında 8.066.844 TL faaliyet karı elde edilmiş olup, bu rakam 2013 yılı için tahmin edilen 8.694.691 TL'ye göre %7 oranında düşük gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak Şirketin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların genel olarak gerçekleştiği ancak Şirket'in varsayılanın %7 altında bir faaliyet karı elde ettiği görülmektedir.