



VARSAYIMLAR GERÇEKLEŞME RAPORU

1 Ocak – 30 Eylül 2018 Dönemi

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.

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 30.09.2018 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)	Gerçekleşen (30.09.2018)
Ataköy Projesi	483.477.803	215.143.197
Sultan Makamı Konutları	38.665.221	37.397.295
Çamlıca Arsa - Peker Proje A.Ş.	62.000.000	71.515.739
Gravesend	-	19.242.697
Heinsberg	-	22.123.596
Hazır Değerler	1.317.734	2.736.725
Alacaklar	266.696.510	385.219.194
Diğer Varlıklar	3.231.789	3.476.393
Varlıklar Toplamı (a)	855.389.057	756.854.836
Finansal Borçlar	182.038.682	137.969.922
Alınan Avanslar	249.881.648	81.393.387
İlişkili Tarafa Diğer Borçlar	28.219.460	22.721.500
Diğer Borçlar	22.828.832	51.958.931
Yükümlülükler Toplamı (b)	482.968.622	294.043.740
Net Aktif Değer (a-b)	372.420.435	462.811.096
Toplam Pay Sayısı	30.000.000	30.000.000
Pay Başına Net Aktif Değer	12,41	15,43

Fiyat tespit raporu tarihinden sonra geçen sürede,

- Ataköy Projesi'nde gerçekleşen teslimler (satışlar) nedeniyle hem varlıklarda hem de yükümlülüklerde (alınan avanslarda) azalma meydana gelmiştir.
- Çamlıca Arsa'sında diğer hissedarlara ait olan yaklaşık %5 oranındaki hisseler satın alınmıştır.
- İngiltere'de Gravesend ve Almanya'da Heinsberg şehirlerinde yer alan iki adet gayrimenkul satın alınmıştır. Almanya'da satın alınan bina için renevasyon harcamaları yapılmaktadır.
- Alacakların döviz cinsinden olması ve kurlarda meydana gelen artışlar neticesinde alacaklar TL cinsinden ölçüldüğünde artış göstermiştir.

Bu gelişmeler neticesinde Şirket'in net aktif değeri yaklaşık olarak fiyat tespit raporunda tespit edilen seviyenin %24,3 oranında üzerine çıkmış bulunmaktadır.

2. Çarpan Analizi

Fiyat tespit raporunda dikkate alınan ve 30.09.2017 tarihli finansal tablo verilerine göre hesaplanan net aktif değeri ve özkaynaklar ile 30.09.2018 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan net aktif değeri ve özkaynaklar karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Fiyat Tespit Raporu (30.09.2017)	30.09.2018	Fark
Net Aktif Değer	372.420.435	462.811.096	24,27%
Özkaynaklar	320.962.203	400.279.195	24,71%

Tabloda görüldüğü üzere Şirket'in hem net aktif değeri, hem de özkaynakları fiyat tespit raporunda tespit edilen değerlerin üzerine çıkmış bulunmaktadır.

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 2018 yılının tamamı için varsayımlar yapılmış olup, ara dönemler için ayrı ayrı varsayım yapılmamıştır. Diğer yandan 2018 yılının tamamı için tahmin edilen tutarların ilk altı ay için yarısı baz alınarak yapılan karşılaştırma aşağıdaki gibidir:

	Fiyat Tespit Raporu (2018 Tüm Yıl)	Fiyat Tespit Raporu (2018'in Tamamı İçin Yapılan Varsayımların Dörtte Üçü)	1 Ocak - 30 Eylül 2018 Dönemi Gerçekleşmeler	Fark
(Milyon TL)				
Satış Gelirleri	282.900.000	212.175.000	101.776.069	-110.398.931
Satışların Maliyeti	-266.800.000	-200.100.000	-88.763.027	111.336.973
Brüt Kar	16.100.000	12.075.000	13.013.042	938.042
Faaliyet Gelir/Giderleri	-2.600.000	-1.950.000	94.038.214	95.988.214
Faiz ve Vergi Öncesi Kar (FVÖK)	13.500.000	10.125.000	107.051.256	96.926.256

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere gerek satış gelirleri gerekse satışların maliyeti tutarları fiyat tespit raporunda yapılan tahminlerin altında gerçekleşmiştir. Satış gelirleri ve satışların maliyeti tutarları Ataköy NEF 22 projesinde yapılan teslimler nedeniyle düzenlenen faturalardan kaynaklanmakta olup, teslim edilen ünite adedi beklenenin altında kalmıştır. Yine de kar marjının beklenenden daha iyi gerçekleşmesi nedeniyle brüt kar tutarı beklenin biraz üstünde gerçekleşmiştir.

Diğer yandan fiyat tespit raporunda sadece faaliyet gideri olacağı öngörüsü yapılmış olmakla birlikte, gelir tablosuna olumlu yansıyan kur farkları nedeniyle Faiz ve Vergi Öncesi Kar (FVÖK) rakamı bunun oldukça üstünde bir seviye olan 107.051.256 TL olarak gerçekleşmiştir.