



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**16/06/2016-DK2016-1**

**VIA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE  
ESAS ALINAN VARSAYIMLARA DAİR  
GERÇEKLEŞMELER RAPORU**

**31 MART 2016 DÖNEMİ**

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 gerçekleşmesine ilişkin değerlendirmeleri içermektedir.

## İLGİLİ MEVZUAT

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 payları ilk kez halka arz edilen ortaklıkların, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki 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 Platformu'nda ("KAP") yayımlanması zorunludur.

## DEĞERLENDİRMELER

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket", "Via GYO" ya da "VIAGO") paylarının 5-6 Mayıs 2016 tarihlerinde talep toplama suretiyle gerçekleştirilen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Oyak Yatırım) tarafından 20 Nisan 2016 tarihli "Halka Arz Fiyat Tespit Raporu (Fiyat Tespit Raporu) " hazırlanmıştır. Söz konusu rapor, Via GYO tarafından 02 Mayıs 2016 tarihinde, izahname setiyle birlikte KAP'ta ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) ve Şirket'in internet sitesinde <http://www.viagyo.com> yayınlanarak kamuya duyurulmuştur.

Fiyat Tespit Raporu'nda VIAGO, Net Aktif Değer (NAD) Yöntemi, Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) ve Firma Değeri/FAVÖK (FD/FAVÖK) çarpanları kullanılarak değerlemeye tabi tutulmuş ve bu değerlendirme yöntemleri ile elde edilen sonuçlar eşit ağırlandırılarak Şirket değeri 2.063.451.575.-TL olarak belirlenmiş ve halka arz fiyatı ise yaklaşık %41 iskonto ile pay başına 13,60.-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu hesaplamada Via GYO'nun 31.12.2015 tarihli pay başına net aktif değeri 22,93.-TL olarak hesaplanmıştır. Via GYO'nun 31.03.2016 tarihli pay başına net aktif değeri ise 23,00.-TL olup aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

<b>Portföy ve Pay Başına Aktif Değer</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.03.2016</b>
Viaport Asya	1.273.992.200	1.273.992.200
Vialand	629.750.000	629.750.000
Viaport Venezia	602.540.498	568.176.940
Konut Ofis	434.351.160	399.987.602
AVM	168.189.338	168.189.338
Viport Marina	651.321.842	651.321.842
Viport Houses & Suites	12.278.000	11.250.387
Arsalar	8.250.000	8.250.000
<b>Hazır Değerler</b>	<b>72.320.987</b>	<b>47.689.580</b>
<b>Diğer Aktifler</b>	<b>204.227.661</b>	<b>299.479.501</b>
<b>Finansal Borçlar (-)</b>	<b>915.470.063</b>	<b>921.140.993</b>
<b>Diğer Yükümlülükler (-)</b>	<b>475.759.550</b>	<b>498.903.088</b>
<b>Toplam Net Aktif Değer (TL)</b>	<b>2.063.451.575</b>	<b>2.069.866.369</b>
<b>Toplam Pay Sayısı</b>	<b>90.000.000</b>	<b>90.000.000</b>
<b>Pay Başına Net Aktif Değer (TL)</b>	<b>22,93</b>	<b>23,00</b>

Fiyat Tespit Raporu'ndaki ikinci değerlendirme yönteminde Şirket'in defter değeri 31.12.2015 itibariyle 1.815.281.965.- TL olarak hesaplanmıştır. 31.03.2016 tarihi itibari ile Via GYO defter değeri yaklaşık %1 artarak 1.833.848.841.-TL olarak gerçekleşmiştir.

<b>TL</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>%</b>
<b>Defter Değeri</b>	<b>1.815.281.965</b>	<b>1.833.848.841</b>	<b>1,0%</b>

Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan üçüncü değerlendirme yönteminde Via GYO'nun 2015 yıl sonu FAVÖK'ü 141.873.584.-TL olarak hesaplanmıştır. 31.03.2016 itibari ile ilk üç ayda bu değer 34.651.328.-TL olarak gerçekleşmiştir. Bu rakamı 12 aylık değere yillandırdığımızda ise bu değer yaklaşık 140 milyon TL olmakla beraber bu rakamın özellikle ikinci ve üçüncü dönemdeki sezonsal etkiler ve bunun yanında Viaport Asya

ve Viaport Marina'da yeni etapların operasyonel hale gelmesi ile artması beklenmektedir.

TL	31.12.2015	31.03.2016
Satış Gelirleri	328.819.939	85.912.441
Satışların Maliyeti (-)	-164.538.833	-44.247.036
Faaliyet Giderleri (-)	-24.635.197	-7.014.077
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>139.645.909</b>	<b>34.651.328</b>
Amortisman Giderleri (-)	2.227.675	298.868
<b>FAVÖK</b>	<b>141.873.584</b>	<b>34.950.196</b>

## SONUÇ

Via GYO'nun halka arz fiyatının belirlenmesi için Oyak Yatırım tarafından düzenlenen Fiyat Tespit Raporu'nda kullanılan üç değerlendirme yönteminin 31/03/2016 finansal sonuçları ile karşılaştırılması sonucunda, Via GYO'nun defter değerinin %1 artarken, NAD'ın yaklaşık aynı seviyede olduğu, FAVÖK'ün ise 34,7 milyon TL seviyesinde gerçekleştiği belirlenmiştir. Her üç değerlendirme yöntemi varsayımlarının da 31/03/2016 gerçekleştirmeleri ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Kamil Berkan Abay**

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

**Ahmet Serimoğlu**

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi