

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE KARARI

KARAR NO : 2016 /
KARAR TARİHİ : 29 / 04 / 2016
TOPLANTIYA KATILANLAR : MUSTAFA GÜRAN - OSMAN BAYDOĞAN

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetimden Sorumlu Komite'si Şirket merkez adresinde toplanarak,

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, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren ekli raporun Şirket internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanmasına,

oybirliği ile karar vermiştir.


MUSTAFA GÜRAN
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı


OSMAN BAYDOĞAN
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Ek: Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara Dair Gerçekleşme Raporu
(31.03.2016)



**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE
ESAS ALINAN VARSAYIMLARA DAİR
GERÇEKLEŞME 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 gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında 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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kısaca "Şirket", "Körfez GYO" ya da "KRGYO") paylarının 24-25 Nisan 2014 tarihlerinde Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da gerçekleştirilen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 13 Mart 2014 tarihli "Halka Arz Fiyat Tespit Raporu" hazırlanmıştır. Söz konusu rapor, Körfez GYO tarafından 14 Nisan 2014 tarihinde, izahname setiyle birlikte KAP'ta (www.kap.gov.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.korfezgyo.com.tr) yayımlanarak kamuya duyurulmuştur.

Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nda KRGYO, Net Aktif Değer Yöntemi, Piyasa Değeri/Net Aktif Değeri (PD/NAD) ve Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) çarpanları kullanılarak değerlemeye tabi tutulmuş ve bu değerlendirme metodu sonucunda ortaya çıkan değer, Şirket değeri olarak tespit edilmiştir. Körfez GYO'nun iskontolu Şirket (öz kaynak) değeri 56.925.000.-TL olarak belirlenmiş ve halka arz fiyatı ise pay başına 1,15.-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu hesaplamada Körfez GYO'nun 31.12.2013 tarihli pay başına net aktif değeri 2,30.-TL olarak hesaplanmıştır. Körfez GYO'nun 31.03.2016 tarihli pay başına net aktif değeri ise 1,68.-TL olup aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

	31.12.2013	31.03.2016
Güre Arsası Rayiç Değeri	24.382.800	32.220.000
Kartal Projesi Rayiç Değeri	108.346.206	92.978.157
Kilyos Arsası Rayiç Değeri	4.852.000	6.430.000
Nakit Varlıklar	22.965.025	42.534.146
Diğer Dönen Varlıklar	1.912.294	7.626.494
Diğer Duran Varlıklar	13.042	69.883
Dış Yükümlülükler	48.681.250	71.170.989
Net Aktif Değer	113.790.117	110.687.691
Pay Sayısı	49.500.000	66.000.000
Pay Başına Net Aktif Değer	2,30	1,68

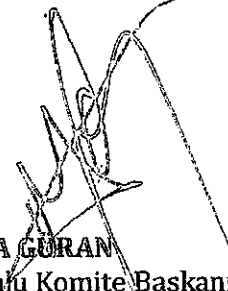
Yukarıda görüleceği üzere, net aktif değerde 3 milyon TL tutarında azalış meydana gelmiştir. Bu fark; Güre ve Kilyos arsalarının değerlendirme artışları ve dönen varlıklardaki artışların toplamından, Kartal Projesinin hasılatının netleşmesi sonucu meydana gelen azalışın düşülmesinden kaynaklanmaktadır. Öte yandan halka arz fiyatının net aktif değerine göre %50 iskontolu olarak belirlenmiş olması nedeniyle halka arzdan gelen nakit girişi ve pay sayısındaki artış, pay başına net aktif değerini azaltıcı bir etki yapmıştır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde indirgenmiş nakit akımı gibi Şirket'in gelecek dönemlere ilişkin gelir ve gider tahminleri gibi varsayımları içeren yöntemler kullanılmamıştır. Körfez GYO'nun yatırımları halen devam etmekte olup, halka arzdan sonra elden çıkartılan bir gayrimenkul olmamış ve satış hasılatı oluşmamıştır. Bu nedenle Körfez GYO'nun hasılat, satılan malın maliyeti, brüt kar veya faaliyet karı gibi kriterler bakımından varsayılan ve gerçekleşen karşılaştırması yapma imkânı bulunmamaktadır.

Öte yandan 31.03.2016 tarihli Borsa İstanbul 2. seans kapanış verilerine göre Şirket'in birim pay değeri 1,12.-TL mertebesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu tarihte halka arz fiyatıyla (1,15.-TL) kıyaslandığında Körfez GYO paylarının %2,68 değer kaybettiği görülmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,



MUSTAFA ÇORAN
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı



OSMAN BAYDOĞAN
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

