

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DENETİM KOMİTESİ RAPORU

RAPOR NO : 2014 / 5
RAPOR TARİHİ : 19.08.2014
TETKİK EDİLEN ŞİRKET : KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DENETİM KOMİTESİ : MUSTAFA GÜRAN - OSMAN BAYDOĞAN

Sayın Yönetim Kurulu Üyeleri ve Değerli Ortaklar;

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, **paylarının borsada işlem görmeye başlamasından** (06.05.2014'ten itibaren) **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 KAP'ta yayımlanması **zorunludur**. Söz konusu yükümlülük, denetimden sorumlu komitemiz tarafından anılan 2 yıl boyunca her bilanço dönemini müteakip on iş günü içerisinde yerine getirilecektir. İlk rapor 30.06.2014 tarihli finansal raporlar baz alınarak ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmış olup, ekte görüşlerinize arz edilmiştir.

Saygılarımızla,

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DENETİM KOMİTESİ ÜYELERİ

MUSTAFA GÜRAN
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

OSMAN BAYDOĞAN
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Ek: Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara Dair Gerçekleşme Raporu
(30.06.2014)



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

**HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE
ESAS ALINAN VARSAYIMLARA DAİR
GERÇEKLEŞME RAPORU**

30 HAZİRAN 2014 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.

[Handwritten signatures in blue ink]

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 (kısaca "KAP"ta) 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 sonucu 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 öngörülmüştür.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde indirgenmiş nakit akımı gibi Şirket'in gelecek dönemlere ilişkin gelir ve gider tahminleri gibi varsayımları içeren yöntemler kullanılmamıştır. Bu nedenle mali tablo gerçekleştirmeleri ile kıyaslanacak bir veri bulunmamaktadır. Net Aktif Değer hesaplamalarında kullanılan gayrimenkul portföyüne ilişkin ekspertiz değerlerinde de herhangi bir güncelleme olmamıştır.

30.06.2014 tarihli Borsa İstanbul 2. seans kapanış verilerine göre Şirket'in birim pay değeri **1,19 TL** mertebesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu tarihte halka arz fiyatıyla (**1,15 TL**) kıyaslandığında Körfez GYO hisselerinin %3,5 prim yaptığı gözlenmiştir.

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız,

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DENETİM KOMİTESİ ÜYELERİ

MUSTAFA GÜRAN

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

OSMAN BAYDOĞAN

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi