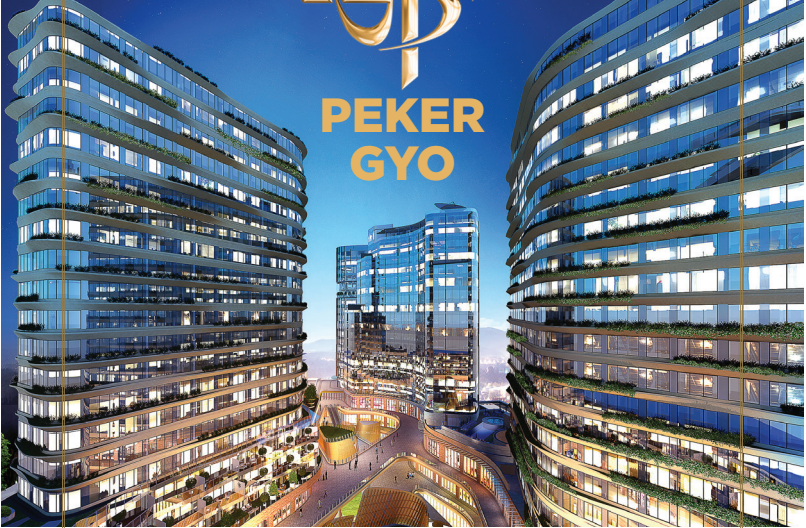


FARK YARATAN PROJELERİN MİMARİ

PEKER
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
HALKA AÇILIYOR



PEKER
GYO



TALEP TOPLAMA TARİHİ: 15 – 16 ŞUBAT 2018

HALKA ARZ FİYATI: 5,50 TL

KONSORSİYUM LİDERİ:

Gedikyatırım

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Online Şube, 0216 453 00 53 Çağrı Merkezi ve Gedik Yatırım
Şubeleri'nden detaylı bilgi alabilir ve başvurabilirsiniz.

Halka arz edilen payların fiyatının belirlenmesinde T.C. Başbakanlık Sermaye
Piyasası Kurulu'nun ya da
Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir takdir yetkisi ya da onayı
bulunmamaktadır.

www.gedik.com

HALKA ARZ YAPISI

Halka Arz Fiyatı	5,50 TL (Net aktif değerine göre %55,7 iskontolu olarak belirlenmiştir)
Halka Arz Oranı	9.600.000 adet nominal pay halka arz edilecektir. Halka arz sonrasında payların %32'si halka açık olacaktır.
Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler	İşlem görmeye başladıktan sonra 30 gün boyunca
Tahsisat Grupları	Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar : %45 - 4.320.000 adet Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar : %20 - 1.920.000 adet Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar : %35 - 3.360.000 adet
Lock - Up	Ortaklık ve Ortaklar 1 yıl boyunca Peker GYO hisselerini satmayacaktır. Peker GYO 1 yıl boyunca bedelli sermaye artırımını yapmayacaktır.
Geri Alım Garantisi	Yatırımcılar, paylarını 37 gün süreyle aralıksız bir şekilde hesaplarında tutmaları durumunda, hisselerin işlem görmeye başlamasından itibaren 45 gün sonra hisse başına 5,61 TL ile Halka Arz Eden Pay Sahiplerine geri satma hakkına sahip olacaktır.
Halka Arz Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Yöntemi
Satış Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama

KONSORSİYUM LİDERİ

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Cumhuriyet Mahallesi İlkbahar Sokak No:1 A Blok

34876 Yakacık Kartal İstanbul

0216 453 00 00

0216 451 63 64

Genel Müdürlük

www.gedik.com

ve

Online Şube,

0216 453 00 53 Çağrı Merkezi

ve Gedik Yatırım Şubeleri'nden

detaylı bilgi alabilir ve başvurabilirsiniz.

Gedikyatırım



KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No:1 Kat:2 D:5-6
34398 Maslak/İstanbul
0212 371 18 00 - 0212 371 18 01
Ankara, Ulus, İzmir, Bursa, Mersin, Kırkkale,
Ataşehir, Beylikdüzü ve Göztepe ile www.a1capital.com.tr adresi

ALAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gülbahar Mahallesi, Altan Erbulak Sokak, Maya İş Merkezi No:14/A Gayrettepe
Şişli / İstanbul
0 212 370 22 22 - 0 212 217 07 10
Ankara İrtibat ve İzmir İrtibat ile www.alanyatirim.com.tr adresi

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Saray Mah. Toya Sok. No:3
Ümraniye / İstanbul
0216 649 77 00 - 0216 634 58 78
Anadolubank A.Ş. ve tüm şubeleri ile www.anadoluyatirim.com.tr adresi

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnönü Cad. Kanarya Sok. No:25 Kat:4 Yeni Sahra Ataşehir/İstanbul
0216 547 13 00 - 0216 713 98 99
Genel Müdürlük ve
444 12 63 ve 0216 547 13 00 nolu telefonlar ile
www.bmd.com.tr adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No.141 K.9 Esentepe Şişli İstanbul
0212 348 20 00 - 0212 336 30 70
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile Denizbank A.Ş.' nin tüm şubeleri
ve Denizbank A.Ş. Telefon Bankacılığı (444 0 800) ve Denizbank A.Ş. İnternet
Bankacılığı (www.denizbank.com) ile
0212 906 10 00 no'lu telefon ile
www.denizyatirim.com adresi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sanayi Mah. Eski Büyükdere Cad. Beyaz Plaza No:65 Kat:1 Kağıthane 34418
İstanbul
0 212 244 55 66 - 0 212 244 60 81
Merkez şube, Ankara Şube, İzmir Şube
ve 444 0 321 telefon ile
www.global.com.tr adresi

ING MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah.Eski Büyükdere Cad.No:8 Kat:10 Sarıyer/İSTANBUL
0212 367 70 00 - 0212 367 70 70
Ing Menkul Ankara, Maslak, Antalya, Kadıköy Ve İzmir İrtibat Büroları ve ING
Bank Özel Bankacılık Şubeleri ve
0850 222 0 600 no'lu telefon ile www.ingbank.com.tr adresi

İNGO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. V Plaza No:14 Kat:8-9 34381 Mecidiyeköy
Şişli / İstanbul
0212 319 26 00 - 0212 324 84 26
Genel Merkez

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sokak Güven Sazak Plaza No:13 Kat:3/4 Kavacık-
Beykoz/İstanbul
0216 681 34 00 - 0216 693 05 70
Genel Merkez

PHILLIPCAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dr. Cemil Bengü Cad. Hak İş Merkezi No: 2 Kat: 6A
Çağlayan / Kağıthane 34403 İstanbul
0212 982 25 00 - 0212 233 69 29
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri
www.phillipcapital.com.tr

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

İnönü Cad No: 53 Işık Apt. Kat:5 No: 9-10
34437 Gümüşsuyu - İstanbul
0212 293 95 00 - 0212 295 32 60
Genel Müdürlük, Şişli Şube ve Balıkesir İrtibat Bürosu ile
www.piramitmenkul.com.tr adresi

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe - Şişli/ İstanbul
0212 334 33 33 - 0212 334 33 34
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri ve Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri
ile www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler- İSTANBUL
0212 355 46 46 - 0212 282 1081
Genel Merkez, Şubeler Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli,
Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, İzmit İrtibat Bürosu, Kartal,
Kayseri Şubesi, Girne, Mersin ile www.tacirler.com.tr adresi

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 Kat:11 34398 Maslak 34384 İstanbul
0212 365 10 00 - 0212 290 69 95
Genel Merkez ile
www.terayatirim.com adresi

TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 -
Levent-İstanbul
0212-315 10 00 - 0212 315 10 03
Türk Bankası Limited ve Turkishbank A.Ş. ile www.turkishyatirim.com adresi

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F2/A Blok
34335 Beşiktaş/İstanbul
0212 352 35 77 - 0212 352 36 20
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (VYMD) Merkez ve Merkez Dışı Örgütleri ile
T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun Tüm Şubeleri ve Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım
Merkezleri,
444 0 724 no'lu Telefon ile Vakıfbank www.vakifbank.com.tr ve
www.vakifyatirim.com.tr adresleri

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
(0212) 3398080 - (0212) 2690960
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin tüm şubeleri,
Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi ve
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. merkezi ve
0 850 22 22 979 no'lu telefon ile www.ziraatyatirim.com.tr ve
www.ziraatbank.com.tr adresleri

PEKER GYO

Peker GYO, bağılı bulunduğu Peker Holding'in gayrimenkul sektöründeki küresel tecrübesi ve güçlü sermaye yapısı ile Türkiye'nin lider GYO şirketlerinden biri olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.

Temelleri 1986 yılında atılan Peker Grubu, gayrimenkul sektöründe Türkiye'de Anthill Residence, Ataköy Nef22, Sultan Makamı Çengelköy, Bomonti Business Center gibi öncü projeleri hayata geçirmiştir.

28.09.2017 tarihinde SPK iznini takiben "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanı adı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmüştür.

Gayrimenkul konusunda birikim ve tecrübesini yurtdışına da taşıyan Peker GYO, Türkiye'nin yanı sıra **Almanya ve İngiltere**'de de kazançlı projeler geliştirmeye devam etmektedir.

PEKER GYO FAALİYET KONULARI

- Gayrimenkul Projeleri,
- Gayrimenkuller,
- Gayrimenkule Dayalı Haklar,
- Sermaye Piyasası Araçları
- Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek

VİZYON:

Türkiye'de ve dünyada riski minimize ederek, karlı projelerle istikrarlı bir şekilde büyümek, konusunda öncü saygın dünya şirketi olmak.

MİSYON

Peker GYO öngörülebilir bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy ve piyasa değerini arttırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine dürüst olmayı, onların hak ve hukuklarını korumayı temel felsefesi haline getirmiştir.

Peker GYO, kanunlara ve kurumsal etik değerlere saygılı olmayı, çevreyi korumayı, güzelleştirmeyi, projelerle çevreye değer kazandırmayı misyon edinmiştir.

YATIRIM STRATEJİSİ

- Türkiye ve Avrupa'da, özellikle de İngiltere ve Almanya'da, gayrimenkul yatırımları ile yatırım portföyünü büyütme ve çeşitlendirerek karlılığı artırıp riski minimize etmek,
- Yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirmek,
- Gayrimenkul ve diğer sektörlerdeki yenilikleri takip ederek dünya standartlarında projeler gerçekleştirip marka değeri yüksek alanlar yaratmak,
- Kira getirisi yüksek alanlar yaratıp, düzenli gelir sağlamak,
- Yüksek kar payı dağıtan, güvenilir ve yatırımcının tercih ettiği bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak.

Temel Yatırım Unsurları

Sağlam Finansal Yapı

Şirket düşük kaldıraç kullanarak dengeli ve sürdürülebilir bir yaklaşımla faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket, borçlarının kur yapısını, gelirlerin kur yapısı ile paralel olarak dengelemekte ve gelecekte bu stratejisini devam ettirmeyi ve bu sayede şirketin kur riskini düşük seviyelerde tutmayı planlamaktadır.

Yurtdışı ile Entegre Model

Peker Holding yaptığı yatırımlar ile hem Türkiye’de hem de yurtdışında birçok başarılı projeye imza atmıştır. Peker GYO’nun halka arzıyla birlikte yurtdışı projelerini yatırımcılarıyla buluşturarak yatırımcılara risk profili global ölçekte dengeli bir portföy sunmayı hedeflemektedir. Şirket, 2022 yılına kadar tüm portföyünün minimum %25 oranında yurtdışı projelerinden oluşmasını beklemektedir.

Yüksek Kaliteli Portföy Yapısı

Peker GYO’nun portföyünde bulunan gayrimenkuller konum ve kalite olarak sektörün en üst seviyelerine yerleşmiş durumdadır.

Tecrübeli Yönetim

Şirket yönetimi hem yurtiçi hem de yurtdışında gerçekleştirmiş olduğu geçmiş projelere dayalı geniş bir tecrübeye sahiptir. Şirket satış organizasyonu ve satış ekipleri güçlü kurumlarla iş birliği yapmaktadır.

Geri Alım Taahhüdü

Peker GYO payı alan yatırımcılar, Ortaklık’ın işlem görmeye başlamasından itibaren 45 gün sonra ellerindeki Peker GYO paylarını halka arz edenlere geri satma hakkına sahip olacaktır.

Çeşitlendirilmiş Portföy

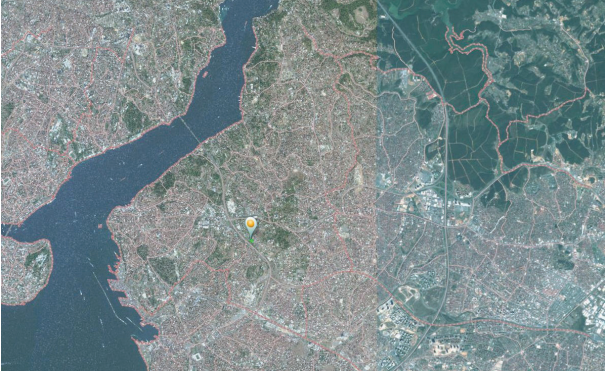
Peker GYO, coğrafik ve yapısal özellikleri bakımından çeşitlendirilmiş bir portföye sahiptir. Şirket bu profili daha da zenginleştirerek yatırımcılarının gayrimenkul riskini minimize etmeyi planlamaktadır.

Sultan Makamı Konutları



2010 yılında 67.428 m²'lik arsa üzerinde arsa sahiplerinden Peker Holding A.Ş. ile inşaat firması kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalayarak projeye başlanmış ve 2013 yılında tamamlanmıştır.

Çamlıca Arsası



Toplam 10.601 m² arsanın %96,65'lik kısmı satın alınmış olup %3,35'i 2018 yılı içerisinde satın alınacaktır.

* Şirket söz konusu arsaların kuru mülkiyet hakkına sahiptir. Arsanın özelliği ve konumu itibarıyla bir değerlendirme yapıldığında arsa olarak satış veya projelendirme seçenekleri mevcuttur.

FİNANSAL BİLGİLER

Varlıklar (TL)	30.09.2017
Nakit ve nakit benzerleri	1.317.734
Finansal yatırımlar	-
Ticari alacaklar	25.189.386
Diğer alacaklar	926.216
Türev araçlar	-
Stoklar	480.968.075
Peşin ödenmiş giderler	241.509
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	172.571
Diğer dönen varlıklar	383.272
Toplam dönen varlıklar	509.198.763
Ticari Alacaklar	241.507.124
Stoklar	38.477.537
Diğer alacaklar	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.239.180
Maddi duran varlıklar	592
Ertelenmiş vergi varlığı	1.507.100
Toplam duran varlıklar	294.732.062
Toplam varlıklar	803.930.825

Kaynaklar	30.09.2017
Kısa vadeli borçlanmalar	38.293.255
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	79.736.068
Ticari borçlar	330.047
Ertelenmiş gelirler	249.881.648
Diğer borçlar	28.219.460
Türev araçlar	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	133.793
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.336.700
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	418.930.971
Uzun vadeli borçlanmalar	64.009.359
Ticari Borçlar	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	28.292
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	64.037.651
Ödenmiş sermaye	30.000.000
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(2.826)
Geçmiş yıllar karları	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	56.902.979
Toplam özkaynaklar	320.962.203
Toplam kaynaklar	803.930.825

	Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 25.04.2017 - 30.09.2017
	Hasılat	148.963.145
	Satışların maliyeti (-)	(142.859.713)
1	Ticari faaliyetlerden brüt kar	6.103.432
2	Genel yönetim giderleri (-)	(1.697.110)
3 {	Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.254.612
	Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.508.416)
	Esas faaliyet karı	9.152.518
4 {	Finansal gelirler	23.486.642
	Finansal giderler (-)	(47.856.027)
	Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	(15.216.867)
	Cari dönem vergi gideri	-
5	Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	71.121.228
	Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	55.904.361
	Durdurulan faaliyetler	998.618
	Net dönem karı / (zararı)	56.902.979

- 1- Satış gelirleri 148,8 milyon TL yurtiçi satışlar ve 120 bin TL diğer gelirler kalemlerinden oluşmaktadır. Yurtiçi satışlar Ataköy Projesi'nden yapılan gayrimenkul stoklarının satışını ifade etmektedir. Satışların maliyeti, satılan ticari mallar maliyeti kalemlerinden oluşmaktadır.
- 2- Genel yönetim giderlerinin %41'ini personel giderleri, %18'ini kira giderleri ve %13'ünü de danışmanlık giderleri oluşturmaktadır.
- 3- Esas faaliyetlerinden diğer gelirleri ve giderleri faaliyetlere yönelik yapılan yabancı para harcamalarına yönelik kur farkı gelirleri ve giderlerinden oluşmaktadır.
- 4- Finansal gelirler ve giderler finansman amacıyla alınan kredilerin kur farkı gelirleri ve giderlerinden oluşmaktadır.
- 5- Ertelenmiş vergi geliri, daha önce ayrılmış olan kurumlar vergisi karşılıklarının şirketin GYO dönüşümü sonrasında iptal edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Kaynak: 30.09.2017 Bağımsız Denetim Raporu

NET BORÇLULUK		
Net Borçluluk	TL	Dağılım
Nakit ve nakit benzerleri	(1.317.734)	
Finansal Borçlar	182.038.683	100,0%
Odeabank	145.353.086	79,8%
Fibabank	3.727.911	2,0%
İş Bankası	13.415.680	7,4%
Finansbank	19.542.006	10,7%
Net borçluluk	180.720.949	
Borçların vadeye göre dağılımı		
Kısa vadeli borçlar	113.277.587	62,2%
Uzun vadeli borçlar	68.761.095	37,8%
Borçların kur riskine göre dağılımı		
EUR krediler	26.743.202	14,7%
USD krediler	13.024.841	7,2%
TRY krediler	142.270.640	78,2%

Kaynak: 30.09.2017 Bağımsız Denetim Raporu

Kur Riski				
	EUR	USD	GBP	TL Karşılığı
Varlıklar	315.414	2.279.319	50.827.650	250.738.225
Yükümlülükler	(6.573.553)	(25.137.986)	-	(116.851.604)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(6.258.139)	(22.858.667)	50.827.650	133.886.621

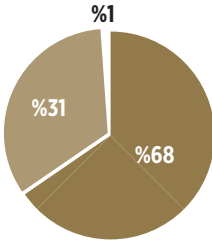
PORTFÖY DEĞERİ

Aksi Belirtilmedikçe TL	Pazar Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	Nihai Değer
Ataköy Nef22 Projesi	505.854.465	483.477.803	483.477.803
Sultan Makamı Projesi	38.665.221	-	38.665.221
Çamlıca Projesi	62.023.079	61.227.239	62.000.000
Portföy Değeri			584.143.024

NET AKTİF DEĞER

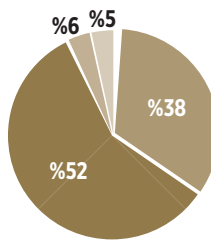
Portföy ve Pay Başına	Toplam Rayiç Değer
Net Aktif Değer	(TL)
Ataköy Projesi	483.477.803
Sultan Makamı Konutları	38.665.221
Çamlıca Arsası	62.000.000
Hazır Değerler	1.317.734
Alacaklar	266.696.510
Diğer Varlıklar	3.231.789
Varlıklar Toplamı (a)	855.389.057
Finansal Borçlar	182.038.682
Alınan Avanslar	249.881.648
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	28.219.460
Diğer Borçlar	22.828.832
Yükümlülükler Toplamı (b)	482.968.622
Net Aktif Değer (a-b)	372.420.435
Toplam Pay Sayısı	30.000.000
Pay Başına Net Aktif Değer	12,41

Varlık Dağılımı



• Gayrimenkul Portföyü
• Ticari Alacaklar • Diğer

Yükümlülük Dağılımı

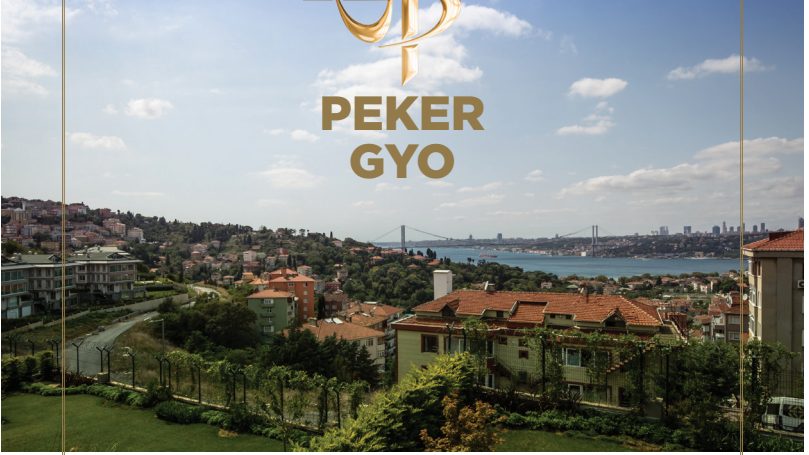


• Finansal Borçlar • Alınan Avanslar
• İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar • Diğer Borçlar

**PEKER
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
HALKA AÇILIYOR**



**PEKER
GYO**



TALEP TOPLAMA TARİHİ: 15 – 16 ŞUBAT 2018

KONSORSİYUM LİDERİ:

Gedikyatırım

www.gedik.com

**Online Şube, 0216 453 00 53 Çağrı Merkezi ve Gedik Yatırım
Şubeleri'nden detaylı bilgi alabilir ve başvurabilirsiniz.**

Bu doküman yalnızca tanıtım ve bilgi amaçlı hazırlanmıştır.

Yatırımcıların, yatırım kararlarını payların halka arzına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun incelenmesi suretiyle vermeleri gerekmektedir.

Şirket ve halka arz edilecek paylarla ilgili bilgileri içeren izahname
ve

tasarruf sahiplerine satış duyurusu
Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda

www.kap.gov.tr

ve

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(www.gedik.com.)

web sitelerinde yayınlanmaktadır.