



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

"FİYAT TESPİT RAPORU" ANALİZİ

ŞUBAT 2018

 **Ziraat Yatırım**

İÇİNDEKİLER

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| I. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER | 3 |
| II. SEKTÖREL BİLGİ | 4 |
| III. ŞİRKET BİLGİLERİ | 6 |
| IV. FİNANSAL BİLGİLER | 11 |
| V. DEĞERLEME | 13 |
| VI. GÖRÜŞ ve SONUÇ | 16 |

İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128,1 Pay Tebliği 29.maddesine istinaden Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Ziraat Yatırım") tarafından Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("Gedik Yatırım") lider aracı kurum olduğu Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kısaca "Peker GYO" veya "Şirket") paylarının halka arzı kapsamında Gedik Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek karar vermelidir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Ziraat Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

I. Halka Arza İlişkin Bilgiler

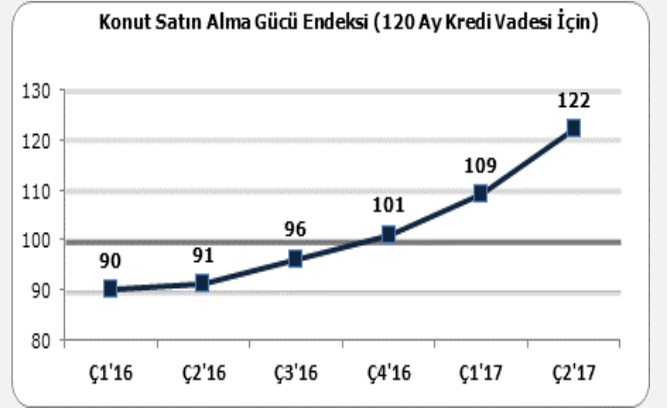
| | |
|---|---|
| Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye | ■ 30.000.000 TL |
| Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye | ■ 30.000.000 TL |
| Halka Arz Miktarı ve Türü | ■ 9.600.000 TL nominal – Ortak Satışı* |
| Halka Arz Şekli | ■ Sabit Fiyat İle Talep Toplama |
| Halka Arz Fiyatı | ■ 5,50 TL |
| Halka Arz Büyüklüğü | ■ 52.800.000 TL |
| Halka Arz Oranı | ■ %32 |
| Halka Arz Tarihi | ■ 15-16 Şubat 2018 |
| Borsada İşlem Görme Tarihi (tahmini) / Pazarı | ■ 21-22 Şubat 2018 - Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı |
| Tahsisat Oranları | ■ Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar %45 Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar %35 Yurt Dışı Yatırımcılar %20 |
| Konsorsiyum Lideri | ■ Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Aracılık Yöntemi | ■ En İyi Gayret Aracılığı |
| Geri Alım Taahhüdü | ■ Halka arz eden ortaklar, payların BİAŞ'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren paylarını 37 gün süreyle aralıksız hesaplarında tutan yatırımcılardan söz konusu süre boyunca hesaplarında gün sonunda bulunan en düşük Şirket pay adedini 45 gün sonra pay başına 5,61 TL fiyattan geri almayı taahhüt etmektedir. 37 gün elde tutuma süresinin bitmesini takiben yatırımcıların takip eden 3 iş günü içerisinde konsorsiyum üyesi olan aracı kurumlara başvuruda bulunmaları gerekmektedir. |
| Taahhütler | ■ Şirket, payların BİAŞ'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, ■ Mevcut ortaklar da halka arza konu olmayan Şirket paylarını Peker GYO'nun BİAŞ'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca borsada/borsa dışında ve halka arz fiyatının altında satmayacaklarını, taahhüt etmişlerdir. |
| Fiyat İstikrarı | ■ Payların ilk işlem görmeye başladığı günden itibaren 30 gün süreyle fiyat istikrarı uygulanacaktır. |

* Ana ortaklar olan Saleh Mabrouk Omer Mangoush, Hisham Younis Yahya Qafisheh, Osama Yahya O Felali ve Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar pay satışı yapacaktır.

II. Sektörel Bilgi

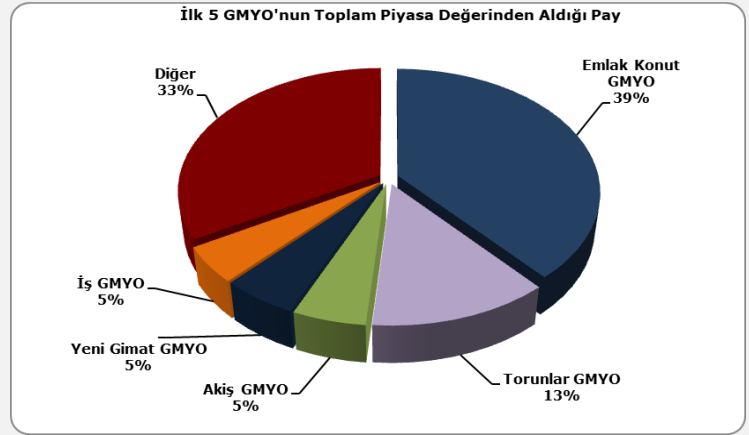
Bu bölümdeki ifadeler, tablo ve grafikler "Şirket'in Halka Arz İzahnamesi"nden ve "Peker GYO Fiyat Tespit Raporu"ndan alınmıştır.

- Türkiye'nin sahip olduğu genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile birlikte artan ticaret ve finans imkânları gayrimenkulün çok önemli bir yatırım aracı olarak görülmesine sebep olmaktadır.
- Gayrimenkul sektörü, gittikçe artan kârlılıkla paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde önemli yatırım araçlarından biri olması sonucunda son yıllarda gelişen sektörlerin başında gelmektedir.
- GYO'lar kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesine imkân sağlamaktadır. Ayrıca, büyük ölçekli projelerin gerçekleştirilmesine ve bireysel küçük yatırımcıların katma değeri yüksek projelere doğrudan yatırım yapabilmesine fırsat sağlayan önemli yatırım aracı olma özelliği taşımaktadırlar. Ek olarak, gayrimenkul yatırımlarının dezavantajı olan likidite problemini ortadan kaldırarak, bireysel ve kurumsal yatırımcıların fonlarını birleştirerek getiri potansiyeli yüksek olan projelerin hayata geçirebilmesine imkân sağlamaktadırlar.
- 2015 yılında Türkiye'de konut sayısı 935.811 adet iken, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 2016 yılında satılan konut sayısı 1.149.122 adet olmuştur. En fazla konut satışı İstanbul, Ankara ve İzmir'de gerçekleşmiştir.
- TCMB verilerine göre konut fiyat endeksinin yıllık artışı Mayıs 2017'de %13,13 seviyesinden %12,58 seviyesine gerilemiştir. Bu gerilemenin temel sebebi yeni konut fiyatlarındaki artışın yavaşlaması olmuştur. Konut fiyat endeksindeki artış trendinin yavaşlaması, konut talebinde yavaşlamaya sebep olmuştur.
- 2017 yılının ikinci çeyreğinde ilk kez satılan konutlarda ilk çeyreğe kıyasla %3'lük bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaklaşık %1 düzeyinde daralma yaşanmıştır. İlk yarıyıl olarak değerlendirildiğinde ise; 2016 ilk yarıyılına göre ikinci el satışlarda adet bazındaki artış %5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2017 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, yılın ilk çeyreği ile kıyaslandığında hemen hemen aynı seviyede gerçekleşmiştir. Satışlarda 2017 yılının ikinci çeyreği ile görülmeye başlanan mevsimsellik etkisinden kaynaklı yavaşlamanın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve yeni konut fiyat endeksindeki yavaşlama trendi ile birlikte üçüncü çeyrekte de devam ettiği öngörülmektedir.
- Reidin tarafından hazırlanan Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye'nin 68 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir (<https://www.reidin.com/tr-TR>).
- Bu endeks 2017 yılı ikinci çeyreğinde 122'ye yükselmiştir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini



gösterirken; 100'ün altındaki değerler baz alınan ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

- Borsa İstanbul'da işlem gören 31 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketi bulunmakta olup, 30.09.2017 tarihi itibarıyla toplam piyasa değerleri 24,8 milyar TL, toplam net aktif değerleri ise büyük ölçekli GYO'lar için 24,4 milyar, orta ölçekli GYO'lar için 10,7 milyar ve küçük ölçekli GYO'lar için de 3 milyar olmak üzere toplamda 38,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



- Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'lara dair güncel veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| 09.02.2018 | Özkaynaklar (Mn TL) | Piyasa Değeri (PD) Mn TL | 3Ç17 Net Aktif Değeri (NAD) Mn TL | Halka Açıklık Oranı | Net Kar SonDört Çey. Mn TL | PD/DD | NAD İskontosu |
|-----------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------------|-------|---------------|
| Akfen GMYO | 335 | 410 | 476 | 24,0% | -212 | 1,23 | -13,9% |
| Akiş GMYO* | 2.287 | 1.406 | 2.236 | 27,0% | 413 | 0,62 | -37,1% |
| Akmerkez GMYO | 212 | 756 | 1.586 | 18,0% | 76 | 3,56 | -52,3% |
| Alarko GMYO | 740 | 561 | 781 | 48,0% | 142 | 0,76 | -28,2% |
| Ata GMYO | 38 | 91 | 38 | 36,0% | 4 | 2,40 | 140,3% |
| Atakule GMYO | 307 | 290 | 303 | 16,0% | 14 | 0,94 | -4,6% |
| Avrasya GMYO | 133 | 106 | 139 | 41,0% | 7 | 0,80 | -23,9% |
| Deniz GMYO | 213 | 170 | 204 | 13,0% | 16 | 0,80 | -16,9% |
| Doğuş GMYO | 838 | 1.023 | 837 | 5,0% | 49 | 1,22 | 22,2% |
| Emlak Konut GMYO | 11.796 | 9.386 | 18.605 | 51,0% | 1.302 | 0,80 | -49,6% |
| Halk GMYO | 1.664 | 746 | 1.711 | 23,0% | 112 | 0,45 | -56,4% |
| İdealist GMYO | 8 | 22 | 23 | 25,0% | 0 | 2,65 | -7,0% |
| İş GMYO | 3.281 | 1.234 | 3.139 | 48,0% | 180 | 0,38 | -60,7% |
| Kiler GMYO | 1.034 | 429 | 987 | 30,0% | 274 | 0,41 | -56,6% |
| Körfez GMYO | 100 | 107 | 100 | 1,0% | 21 | 1,07 | 6,8% |
| Martı GMYO | 328 | 121 | 308 | 48,0% | 1 | 0,37 | -60,7% |
| Mistral GMYO | 206 | 266 | 363 | 25,0% | 148 | 1,29 | -26,7% |
| Nurol GMYO | 214 | 398 | 209 | 28,0% | 69 | 1,86 | 90,4% |
| Özak GMYO | 1.294 | 573 | 1.253 | 14,0% | 61 | 0,44 | -54,3% |
| Özderici GMYO | 309 | 149 | 306 | 28,0% | 26 | 0,48 | -51,3% |
| Panora GMYO | 765 | 389 | 764 | 20,0% | 44 | 0,51 | -49,1% |
| Pera GMYO | 152 | 79 | 148 | 51,0% | -3 | 0,52 | -46,3% |
| Reysaş GMYO | 828 | 374 | 754 | 38,0% | 127 | 0,45 | -50,4% |
| Servet GMYO | 285 | 215 | 280 | 5,0% | 28 | 0,76 | -23,2% |
| Sinpaş GMYO | 969 | 444 | 2.114 | 37,0% | -61 | 0,46 | -79,0% |
| Torunlar GMYO | 6.038 | 3.030 | 5.485 | 21,0% | 971 | 0,50 | -44,8% |
| TSKB GMYO | 170 | 108 | 163 | 24,0% | -23 | 0,63 | -33,8% |
| Vakıf GMYO | 874 | 568 | 872 | 24,0% | 40 | 0,65 | -34,9% |
| Yapı Kredi Koray GMYO | 68 | 88 | 64 | 44,0% | 1 | 1,30 | 36,6% |
| Yeni Gimat GMYO | 1.851 | 1.411 | 1.856 | 77,0% | 182 | 0,76 | -24,0% |
| Yeşil GMYO | 241 | 150 | 215 | 24,0% | -5 | 0,63 | -30,0% |

*Akiş GYO ile Saf GYO birleşmiştir.

- Yıllar itibarıyla konut satışlarını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır. Türkiye genelinde 2016 yılında 1.314.453 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508 tanesi ipotekli, 891.945 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

| (adet) | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam Satış | İpotekli Satış |
|--------------------|-----------|-----------------|--------------|----------------|
| 2015 Toplam | 598.667 | 690.653 | 1.289.320 | 434.388 |
| 2016 Toplam | 631.686 | 709.767 | 1.341.453 | 449.508 |
| 1Ç'17 | 145.826 | 179.954 | 325.780 | 125.093 |
| 2Ç'17 | 150.397 | 178.186 | 328.583 | 120.282 |

III. Şirket Bilgileri

Bu bölümdeki ifadeler, tablo ve grafikler "Şirket'in Halka Arz İzahnamesi"nden ve "Peker GYO Fiyat Tespit Raporu"ndan alınmıştır.

- Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kısaca "Peker GYO" veya "Şirket"), Peker Investment Gayrimenkul A.Ş. unvanı ile 25 Nisan 2017 tarihinde kurulmuş olup, 28.09.2017 tarihinde bugünkü unvanını almıştır.
- Peker GYO, Peker Holding A.Ş.'nin (Peker Holding") çatı şirketi olduğu Peker Grubu'na ("Grup") dâhil bir şirkettir.
- Peker GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu (kısaca "SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.
- Gayrimenkul sektöründe ağırlıklı olarak arazi geliştirme konusuna odaklanan Peker GYO'nun amacı, üzerinde proje geliştirdiği arsalarda müteahhit ya da proje geliştirici firmalarla anlaşarak konut veya ticari gayrimenkul projeleri hayata geçirme yoluyla satış veya kira geliri elde etmektir.
- Şirket'in güncel ve halka arzdan sonra gerçekleşmesi öngörülen ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

| Peker GYO Ortaklık Yapısı | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Halka Arz Öncesi | | | Halka Arz Sonrası | |
| Ortak Unvanı | Sermaye Tutarı | Sermaye Payı | Sermaye Tutarı | Sermaye Payı |
| Hasan Peker | 19.980.000 | 66,6% | 13.586.400 | 45,3% |
| Ayşegül Peker | 10.020.000 | 33,4% | 6.813.600 | 22,7% |
| Halka Açık Kısım | - | - | 9.600.000 | 32,0% |
| Toplam | 30.000.000 | 100,0% | 30.000.000 | 100,0% |

- Şirket'in 30.000.000 TL olan mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B Grubu olarak ayrılmış olup, A Grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A Grubu payların nominal tutarı 1 milyon TL olup, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.
- Şirket'in dâhil olduğu, Peker Şirketler Grubu'nun gayrimenkul sektöründe gerek yurt içinde gerekse yurt dışında çeşitli yatırımları bulunmaktadır. Grubun Almanya'da Arsa Geliştirme ile Bina

Renevasyon ve Kiralama alanlarında faaliyet gösteren aktif 3 adet, İngiltere’de Gayrimenkul Geliştirme Alanı’nda faaliyet gösteren 5 adet gayrimenkul şirketi ve bu şirketlere sermaye sağlayan bir holding şirketi bulunmaktadır. Grup bünyesinde ayrıca uçak kiralama hizmeti veren bir havacılık şirketi ile bina ve site yönetim hizmetleri veren bir adet yönetim şirketi bulunmaktadır.

- Grubun çatı şirketi Peker Holding, gayrimenkul yatırımları için 2011 yılında kurulmuş olup, 25.04.2017 tarihinde kısmi bölünme yoluyla aktiflerini Peker GYO’ya aktarmıştır. Peker GYO, Peker Holding’in sahip olduğu İngiltere’de kurulu olan Peker Holding London Ltd. ile Almanya’da kurulu Peker GmbH ve Peker Investment GmbH’in sermayesini temsil eden payların tamamını Peker Holding’ten devralmıştır. Bu kapsamda, Ataköy NEF 22 projesi ile Sultan Makamı sitesinde yer alan bağımsız bölümler Peker Holding’den Peker GYO’ya aktarılmıştır.
- Peker Holding, GG Gayrimenkul A.Ş. (Maslak Proje) ve Peker Havacılık A.Ş. şirketlerine %100 iştirak etmektedir. Bununla birlikte, Ekim 2017 tarihinde Anthill’deki 27 adet konut ve Alkent’te 1 adet villa Ayşegül Peker tarafından holdinge aynı sermaye olarak konulmuştur.
- Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (kısaca “Peker Proje”)’nin sermayesi 100.000 TL olup Peker GYO’nun %100 bağlı ortağı konumundadır. Peker Proje İstanbul Üsküdar’da, Altunizade Mahallesi’nde toplam 10.601 m²’lik arsaların 10.085 m²’ye denk gelen kısmının maliki durumundadır. Peker Proje arsaların kalan hisselerini ve Hasan Peker’e ait olan intifa hakkını satın almayı, akabinde de 6 parselden oluşan arsaları tek parsel haline getirerek, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yoluyla proje geliştirmeyi hedeflemektedir.
- 30.09.2017 tarihi itibarıyla Şirket’te yönetim kurulu üyeleri hariç 8 kişi çalışmaktadır. Şirket’in bağlı ortaklığı Peker Proje’de ise 4 kişi çalışmaktadır.

Grubun Diğer Şirketleri

- Peker Kimya A.Ş. (kısaca “Peker Kimya”), 1999 yılında kimyevi üretim yapmak üzere kurulmuştur. Peker Kimya, gayrimenkul kiralaması ve alınıp satılması ile meşgul olmaktadır. Aktifinde Bomonti Business Center binasındaki 21 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- UK Imperial Investment Ltd., Grubun yurt dışı yatırımlarının ana şirketi olarak kurulmuştur. Firma, Peker Holding London Ltd.’ye %100 ve Peker Investment GmbH ile Peker GmbH şirketlerinin her birine %94 oranında iştirak etmektedir.
- Peker Investment GmbH ve Peker GmbH Almanya’da 25’er bin EUR sermaye ile kurulmuşlardır.
- Peker Holding London Limited, İngiltere’de 60.000.000 GBP sermaye ile kurulmuş olup amacı daha önce kurulmuş olan ve gayrimenkullere yatırım yapan diğer şirketlere dolaylı olarak iştirak etmek ve bu iştirak yatırımlarının kontrol ve koordine edilmesini sağlamaktır. İngiltere ve Almanya’da kurulu şirketlerin hissedarı konumundadır.
- Bünyesinde bir adet arsa bulunan PGMI Finchley Ltd. bu arsa üzerinde 8 müstakil ev, 17 daireden oluşan 3 bina, 1 ofis ve 1 dükkândan oluşacak bir proje yapılmasını planlamaktadır.
- Bünyesinde bir adet arsa bulunan PGMI Portslade Ltd, bu arsa üzerinde 31 daire, 19 ev ve 1 ofisten oluşacak bir proje yapılmasını planlamaktadır.
- PGMI Great Missenden Ltd., bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup, 36 müstakil ev, 11 daire ve 1 dükkândan oluşan proje geliştirmektedir.

- Peker Skyline Ltd., bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup, ön imar izni almıştır. Arsa üzerinde 100 adet daire ve 14 müstakil konut olmak üzere projelendirme yapılmıştır.
- Peker Safa Ltd., bünyesinde 1 adet arsa barındırmakta olup, restore edilerek yeniden projelendirilmesi planlanmaktadır.
- Peker Investment GmbH, bünyesinde 1 adet arsa bulundurmakta olup üzerinde 19 adet daire, 3 dükkân ve 38 arabalık otopark projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.
- Peker GmbH bünyesinde 1 adet arsa ile Dormagen'de 93 adet daire ve 11 ticari ünitelerden oluşan binalar bulunmaktadır. Ayrıca HP Dusseldorf GmbH ve HP Duren GmbH şirketlerinin pay sahibi durumundadır.
- HP Duren GmbH bünyesinde 77 daire 2 ticari ünite ve 2 adet otoparktan oluşan bir bina mevcuttur.

III.1. Faaliyetler Hakkında Bilgi

III.1.1. Yatırımlar

- Şirket'in portföyünde tamamlanmak üzere olan 2 adet proje ve üzerinde proje geliştirilen 1 adet arsa yer almaktadır.

| Proje | Tarihi | Ekspertiz Değeri | Projenin Durumu | Finansman Şekli |
|-------------------------|-------------------------------|------------------|--|--|
| Ataköy NEF 22 Projesi | Nisan 2017 (Kısmi Bölünme) | 483.477.803 TL | 2018 yılı ikinci yarısında tamamlanması öngörülüyor. | Arsa temini ile ilgili kredi kullanılmış olup, proje finansmanı ise Yüklenici Firma tarafından karşılanmaktadır. |
| Sultan Makamı Konutları | Nisan 2017 (Kısmi Bölünme) | 38.665.221 TL | Tamamlandı | Arsası Peker GYO'ya aynı sermaye olarak konulmuştur. |
| Arsa | Tarih | Ekspertiz Değeri | Tarih | Finansman Şekli |
| Çamlıca Arsa | Nisan 2017 (Kısmi Bölünme) | 62.000.000 TL | Proje geliştirme çalışmaları devam ediyor. | Peker Proje bünyesindeki arsa Grup içi başka bir şirketten alınan borç ile finanse edilmiştir. |

a) Ataköy NEF 22 Projesi

- Peker Holding, 21.708,75 m²'lik bölümüne sahip olduğu İstanbul Bakırköy'deki toplam 24.208,75 m² arsada hasılat paylaşımlı inşaat projesi geliştirmek üzere 25.02.2014 tarihinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (kısaca "Timur Gayrimenkul-NEF" veya "Yüklenici") ile hasılat paylaşımlı inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi imzalamıştır (arsanın 2.500 m²'lik bölümü istasyon alanına isabet etmektedir). Bu sözleşmeye istinaden Timur Gayrimenkul söz konusu arsa üzerinde Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesini geliştirmektedir.

-
- Ataköy NEF 22 Projesi, toplam 123.878 m²'lik inşaat alanına sahip bir proje olup, 1.438 adet konut ve 125 adet iş yeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.
 - Sözleşmeye göre tüm proje geliştirme ve inşaat maliyetleri Timur Gayrimenkul tarafından karşılanmaktadır. Ayrıca projede yer alan bağımsız bölümlerin satış ve pazarlama faaliyetleri ile ilgili oluşan masraflar da yine Timur Gayrimenkul tarafından üstlenilmektedir. Şirket geliştirme masraflarının hiçbirine katılmamakta ve arsa karşılığında projede oluşan gelirden %50 oranında pay almaktadır.
 - 6 adet bloktan oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. 30.09.2017 tarihi itibarıyla 558 adet konut ve 1 adet işyeri olmak üzere 559 adet bağımsız bölüm alıcılara teslim edilmiş ve bu bağımsız bölümlerin satışından 30.09.2017 tarihi itibarıyla 148,8 milyon TL gelir elde edilmiştir.
 - 30.09.2017 tarihi itibarıyla Şirket'in aktifinde bu projeye dair 880 konut ve 124 işyeri olmak üzere toplam 1.004 bağımsız bölüm yer almaktadır. İzahnamenin onaylandığı 12.02.2018 tarihi itibarıyla ise 737 konut ve 99 işyeri olmak üzere 835 bağımsız bölümün ön satışı gerçekleşmiştir. 2018 yılının ilk yarısında projenin tamamlanması ve ön satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin alıcılara teslim edilmesi planlanmaktadır.
 - Proje'de bir blok dışında geriye kalan 5 bloğun inşaatları %99-%100 oranında tamamlanmış durumdadır. Bir blokta ise tamamlanma oranı %65 seviyesindedir. 30.09.2017 tarihi itibarıyla projede yer alan konutların yaklaşık %90'ı ve mağazaların yaklaşık %64'ünün ön satışı yapılmış ve Şirket payına düşen 368 milyon TL'nin 249 milyon TL'si avans olarak tahsil edilmiş durumdadır.
 - 18.01.2018 tarihinde Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, NEF 22 Projesi'nin 29.11.2017 tarihi itibarıyla Şirket payına düşen değeri mevcut haliyle 483.477.803 TL, projenin tamamlanması durumunda 505.854.495 TL olarak belirlenmiştir. Aynı gayrimenkul değerlendirme raporunda Ataköy NEF 22 projesinin henüz ön satışı yapılmamış 141 adet bağımsız bölümünün satış değeri ise 243,4 milyon TL olarak belirtilmiştir.

Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

Peker GYO ile Timur Gayrimenkul-NEF arasındaki Sözleşme'nin önemli kısımları aşağıda özetlenmektedir:

- Satılabilir brüt bağımsız bölüm alanlarından elde edilecek satış hasılatı Şirket ve Yüklenici arasında %50'şer eşit payla paylaşılacaktır.
- Üzerinde kat irtifakı tesis edilen bağımsız bölümlerin kat irtifakı tapuları Şirket adına çıkarılacak olup, Şirket hesabına yatırılacak hasılatın yarısı Yüklenici'ye verilecektir.
- İnşa edilecek bağımsız bölümlerle ilgili olarak her türlü reklam, pazarlama, vergi vb. tüm ödemeler Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
- Bağımsız bölümlerin üçüncü şahıslara teslim edilmesinde gizli ayıp, geç teslimat gibi yaşanabilecek her türlü olumsuz ile ilgili olarak tüm hukuki ve cezai sorumluluk Yüklenici'ye aittir.
- Yüklenici bu sözleşme tahtındaki tüm yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getireceğinin teminatı olarak Şirket'e her biri 5.000.000 USD olmak üzere toplam 15.000.000 USD tutarında 3 adet kesin ve süresiz teminat mektubu verecektir.

-
- Söz konusu projede satılabilir alan brüt m² satış fiyatının ortalama 4.000 USD (KDV hariç) olması hedeflenmektedir. Yüklenici satılabilir alan brüt m² fiyatının 3.250 USD'nin (KDV hariç) altında kalmayacağını taahhüt ve garanti etmiştir. Ancak, 25.09.2017 tarihli ek protokol ile projenin m² birim fiyatı olarak, projede o güne kadar satılan tüm bağımsız bölümlerin satış bedellerinin ortalama m² birim fiyatına göre belirlenmesi ve bedelin bu şekilde Yüklenici'den talep edilmesi hakkı getirilmiştir. Bu yeni düzenlemeye göre, belirlenecek m² birim fiyatı 3.250 USD'den fazla olmayacaktır.
 - Bu tutarın altına inilmesi durumunda ortaya çıkan fark tutarının yarısı ile Şirket'in payına isabet eden m² miktarı (satışı yapılan brüt alanın %50'lik kısmı) çarpılacak ve elde edilen rakam Yüklenici tarafından Şirket'e ödenecektir.
 - İnşaat sonucunda oluşacak toplam satılabilir alan 93.000 m² olarak öngörülmekte olup Şirket hissesine düşen 46.500 m²'ye karşılık Yüklenici'nin Şirket'e ödemeyi garanti ettiği toplam tutar 151.125.000 USD'dir. Ancak, Yüklenici'nin Şirket'e taahhüt ettiği bu tutar 25.09.2017 tarihinde imzalanan ek protokol ile kaldırılmıştır.
 - Timur Gayrimenkul-NEF ile 28.12.2017 tarihinde imzalanan ek protokol ile NEF 22 projesinde yer alan ve toplam satışa esas alanı 6.405 m² olan 23 adet işyeri KDV hariç toplam 74.898.337 TL bedelle Peker GYO tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satıştan kaynaklanan borç Timur Gayrimenkul-NEF'e düzenlenen arsa payı fatura bedelinden mahsup edilmiştir. Bununla birlikte Şirket, satın alınan bu bağımsız bölümlerin satış işlemleri için yine Timur Gayrimenkul ile aracılık yapması ve satın alımdan kaynaklanan borcun kalan yarısının da bu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirlerle ödenmesi konusunda anlaşmıştır. Söz konusu işyerlerinin ekspertiz değeri 18.01.2018 tarihinde Adres Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 108,6 milyon TL olarak belirlenmiştir.

b) Sultan Makamı Konutları

- Peker GYO, İstanbul Üsküdar Çengelköy'de 67.428 m²'lik bir alanda toplam 35 blok ve 79 bağımsız bölümden 3 tanesinde tek malik olup, 10 tanesinde ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir.
- Söz konusu bağımsız bölümlerin satışları devam etmekte olup, bağımsız bölümler satıldıkça elde edilen gelir malikler arasında paylaşılmaktadır.
- Peker GYO'nun kuruluşu esnasında Sultan Makamı Konutları kısmi bölünme yoluyla Peker Holding'ten devralınmıştır.
- Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 02.02.2018 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda Sultan Makamı Konutları Projesi'nin 27.10.2017 tarihi itibarıyla nihai takdir değeri 38.665.221 TL olarak belirlenmiştir.

c) Çamlıca Arsası

- İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer almakta olan Çamlıca arsası 10.601 m² olup, Şirket 30.09.2017 tarihi itibarıyla arsanın %96,65'lik kısmına (10.085 m²) sahiptir. Şirket Çamlıca arsasını, arazi yapısı ve fiziki konumu itibarıyla arsa olarak satabilme veya üzerinde proje geliştirerek değerlendirme imkânına sahiptir.

- Çamlıca arsasının intifa hakkı Peker GYO'nun büyük ortağı Hasan Peker'e, kuru mülkiyet hakkı ise Şirket'in %100 bağlı ortaklığı Peker Proje'ye aittir (*kuru mülkiyet hakkı, gayrimenkulün yararlanma (intifa) hakkının başkasında olduğu durumlarda, mal sahibinin ilgili gayrimenkul üzerindeki sahiplik durumunu ifade etmektedir*).
- Çamlıca arsası 30.09.2017 tarihi itibarıyla projelendirilmemiş olup, arsa üzerinde tesis edilen intifa hakkı kalkmadığı sürece Şirket'in söz konusu arsadan yararlanma hakkı bulunmamaktadır. Şirket 2018 yılı içerisinde hem 3,35 m²'lik parselde diğer hissedarlara ait mülkiyet haklarını hem de Hasan Peker'e ait intifa hakkını devralmayı planlamaktadır.
- Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24.10.2017 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda Çamlıca arsasının 23.10.2017 tarihi itibarıyla nihai takdir değeri (Mülkiyet Sahibi Bugünkü Net Değeri) 62.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

d) Diğer Varlıklar

- Şirket, 18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, 48 daire ve 4.038 m²'lik kiralama alanı bulunan bir binayı 1.110.000 EUR'ya satın almıştır. Bu satış bedeli, verilen avanslar hesabında takip edilmektedir. Bu binanın renevasyonunun tamamlanması ve binanın kiraya verilmesi planlanmaktadır.
- Söz konusu binanın mülkiyetinin Şirket üzerine geçirilmesini takiben Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda konuya ilişkin açıklama yapılacaktır.

IV. Finansal Bilgiler

Bu bölümdeki ifadeler, tablo ve grafikler "Şirket'in Halka Arz İzahnamesi"nden ve "Peker GYO Fiyat Tespit Raporu"ndan alınmıştır.

| Varlıklar (bin TL) | 25.04.2017 | 30.09.2017 | 31.12.2017 |
|--|------------------|----------------|----------------|
| | Konsolide | Konsolide | Solo |
| Dönen Varlıklar | 858.956 | 509.199 | 327.977 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 58.878 | 1.318 | 2.167 |
| Finansal Yatırımlar | 156.897 | - | - |
| Ticari Alacaklar | 1.750 | 25.189 | 26.466 |
| Diğer Alacaklar | 970 | 926 | 926 |
| Türev Araçlar | 473 | - | - |
| Stoklar | 623.743 | 480.968 | 297.913 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 10.483 | 242 | 115 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler | 1.687 | 242 | - |
| - İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler | 8.797 | - | - |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 80 | 173 | 183 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 5.682 | 383 | 207 |
| Duran Varlıklar | 193.324 | 294.732 | 326.047 |
| Ticari Alacaklar | - | 241.507 | 242.552 |
| - İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar | - | 241.507 | 242.552 |
| Stoklar | 38.478 | 38.478 | 21.588 |
| Diğer Alacaklar | 1 | 1 | 1 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 152.338 | 13.239 | 16.890 |
| Maddi Duran Varlıklar | 1.737 | 1 | - |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 771 | 1.507 | - |
| AKTİF TOPLAMI | 1.052.280 | 803.931 | 654.025 |

| Kaynaklar (bin TL) | 25.04.2017 | 30.09.2017 | 31.12.2017 |
|---|------------------|----------------|----------------|
| | Konsolide | Konsolide | Solo |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 576.208 | 418.931 | 246.186 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 70.339 | 38.293 | 43.601 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 107.411 | 79.736 | 66.644 |
| Ticari Borçlar | 3.116 | 330 | 37.423 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Borçlar | 3.116 | 330 | 37.423 |
| Ertelenmiş Gelirler | 357.293 | 249.882 | 70.778 |
| Diğer Borçlar | 38.015 | 28.219 | 27.423 |
| - İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar | 37.001 | 28.219 | 27.423 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar | 1.014 | - | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Borçlar | 12 | 134 | 147 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 20 | 22.337 | 169 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 218.898 | 64.038 | 48.499 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 148.693 | 64.009 | 48.499 |
| Ticari Borçlar | 128 | - | - |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar | 128 | - | - |
| Çalışanlara Sağ. Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Yük. | 29 | 28 | - |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri | 70.049 | - | - |
| | | | 0 |
| Özkaynaklar | 257.174 | 320.962 | 359.339 |
| Ödenmiş Sermaye | 17.000 | 30.000 | 30.000 |
| Yabancı Para Çevirim Farkları | 6.112 | - | - |
| Geçmiş Yıl Kârları | 234.062 | 234.062 | 280.194 |
| Net Dönem Kârı/(Zararı) | 0 | 56.903 | 49.144 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR | 1.052.280 | 803.931 | 654.025 |

| Gelir Tablosu (bin TL) | 25.04.2017-30.09.2017 | 31.12.2017 |
|---|-----------------------|-----------------|
| | Konsolide | Solo |
| Hasılat | 148.963 | 386.571 |
| Satışların Maliyeti (-) | (142.860) | (400.728) |
| Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar | 6.103 | (14.158) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (1.697) | (2.419) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 6.255 | 64.344 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | (1.508) | (43.570) |
| Esas Faaliyet Kârı | 9.153 | 4.197 |
| Finansman Gelir/Gider Öncesi Faaliyet Kârı | 9.153 | 13.447 |
| Finansal Gelirler | 23.487 | 7.840 |
| Finansal Giderler (-) | (47.856) | (42.191) |
| Vergi Öncesi Dönem Kârı / (Zararı) | (15.217) | (20.904) |
| Vergi Gideri | 71.121 | 70.049 |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) | 71.121 | 70.049 |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Net Dönem Kârı | 55.904 | - |
| Durdurulan Faaliyetler | 999 | - |
| Net Dönem Kârı / (Zararı) | 56.903 | 49.144 |

V. Değerleme

Bu bölümdeki ifadeler, tablo ve grafikler "Şirket'in Halka Arz İzahnamesi"nden ve "Peker GYO Fiyat Tespit Raporu"ndan alınmıştır.

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Gedik Yatırım") tarafından Şubat 2018'de hazırlanmış ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmış olan "Peker GYO Fiyat Tespit Raporu"nda ("Rapor") Net Aktif Değer Analizi, Çarpan Analizi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yöntemleri kullanılmış olup, bu analizler kabul görmüş değerleme yöntemleridir.

Aşağıda, Rapor'da kullanılan yöntem ve bulunan değerlere ilişkin zet bilgi ve tablolar yer almaktadır.

V.1. NET AKTİF DEğER ANALİZİ (NAD)

Net aktif değer, Şirket'in portföy değerine hazır değerler, alacaklar ve diğer aktiflerin eklenip, borçların düşülmesi suretiyle bulunan değerdir. Rapor'da Peker GYO'ya ait gayrimenkullerin Eylül 2017 itibarıyla portföy değerinin 584,1 milyon TL, net aktif değerinin ise 372,4 milyon TL olarak tespit edildiği ifade edilmiştir.

| Pay Başına Net Aktif Değer Hesaplaması | |
|--|-------------------------|
| Portföy ve Pay Başına Net Aktif Değer (TL) | Toplam Rayiç Değer (TL) |
| Ataköy Projesi | 483.477.803 |
| Sultan Makamı Konutları | 38.665.221 |
| Çamlıca Arsa - Peker Proje A.Ş. | 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 taraflara 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 |

Yukarıdaki tabloda da yer aldığı üzere, Rapor'da 372,4 milyon TL seviyesindeki net aktif değerin 30 milyon TL seviyesindeki sermayeye bölünmesi sonrasında 1 TL nominal değerli Peker GYO payı başına düşen net aktif değer 12,41 TL olarak hesaplanmıştır.

V.2. ÇARPAN ANALİZİ

Gedik Yatırım tarafından hazırlanan "Peker GYO Fiyat Tespit Raporu"nda yer alan Çarpan Analizi'nde Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların çarpanları kullanılmıştır.

Çarpan analizinde, Piyasa Değeri/Net Aktif Değer (PD/NAD) (iskonto)/prim oranı ve Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) olmak üzere 2 çarpan kullanılmıştır.

Rapor'da çarpan analizinde Peker GYO'ya dair aşağıdaki veriler kullanılmıştır.

| Peker GYO Temel Finansal Göstergeler | | |
|--------------------------------------|------------|-------|
| (milyon TL) | Dönem | Tutar |
| Özkaynaklar | 30.09.2017 | 321,0 |
| Net Aktif Değeri | 30.09.2017 | 372,4 |

Aşağıdaki tabloda Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların PD/NAD (iskonto)/prim oranı ve PD/DD oranlarına ilişkin bilgiler ve ağırlıklı ortalama değerleri yer almaktadır.

| PD/NAD (İskonto)/Prim Oranına Göre Peker GYO'nun Pay Başına Değeri | | | | | |
|--|-----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları | Piyasa Değeri (Mn TL) | Özkaynak (Mn TL) | Net Aktif Değeri (Mn TL) | PD/NAD (İskonto)/Prim | PD/DD |
| Sınıf 1 (Piyasa Değeri > 1.000 mn TL) | | | | | |
| Torunlar GYO | 3.350 | 6.038 | 6.091 | -45% | 0,55 |
| Akiş GYO | 1.333 | 2.287 | 1.831 | -27% | 0,58 |
| Emlak GYO | 9.424 | 11.796 | 20.051 | -53% | 0,8 |
| İş GYO | 1.160 | 3.191 | 2.253 | -49% | 0,36 |
| Yeni Gimat GYO | 1.387 | 1.853 | 1.878 | -26% | 0,75 |
| Toplam | 16.654 | 25.165 | 32.104 | -48% | 0,66 |
| Sınıf 2 (Piyasa Değeri < 1.000 mn TL) | | | | | |
| Halk GYO | 722 | 1.664 | 1.719 | -58% | 0,43 |
| Özak GYO | 573 | 1.197 | 1.302 | -56% | 0,48 |
| Vakıf GYO | 546 | 874 | 712 | -23% | 0,62 |
| Alarko GYO | 470 | 740 | 772 | -39% | 0,64 |
| Toplam | 2.311 | 4.475 | 4.505 | -49% | 0,52 |
| Sınıf 1 Ağırlıklandırılmış | 30% | 4.996 | 7550 | 9631 | |
| Sınıf 2 Ağırlıklandırılmış | 70% | 1.618 | 3133 | 3154 | |
| Ağırlıklandırılmış Toplam | 6.614 | 10.682 | 12.785 | -48% | 0,62 |

Rapor'da ağırlıklandırılmış PD/NAD (iskonto)/prim oranı ve PD/DD oranlarına göre hesaplanmış pay başına değerlerin aritmetik ortalamasına göre, Peker GYO pay değeri 6,52 TL olarak tespit edilmiştir.

| Çarpan Analizi Yöntemine Göre Hesaplanan Pay Değeri | | | |
|---|-----------------------|-------|---------------------|
| Peker GYO | PD/NAD (İskonto)/Prim | PD/DD | Ortalama Pay Değeri |
| Çarpan Analizi Yöntemine Göre Pay Değeri (TL) | 6,42 | 6,63 | 6,52 |

V.3. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ (İNA)

Değerleme Raporu'nda İNA yönteminde Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller ile devam eden projeler ve projelendirilmesi beklenen arsa ve binaların yaratacakları potansiyel nakit akımları göz önünde bulundurularak tahmin yapıldığı ifade edilmiştir. Ayrıca, değerlemelerde mevcut binalara ait kira bedelleri ile devam eden projelerin ve proje geliştirilmesi planlanan arsaların izleyen dönem için kira/satış bedellerinin tahmin edildiğine dikkat çekilmiştir.

Rapor'da indirgenmiş nakit akımları analizi yönteminde aşağıdaki varsayımlar kullanılmıştır.

Ataköy NEF 22 ve Sultan Makamı projelerinin birim satış fiyatının yıllık ortalama %10 artacağı varsayılmıştır.

Çamlıca arsası üzerinde toplam satılabilir 18.000 m²'lik konut projesi geliştirilmesinin öngörüldüğü belirtilerek, projede satışların 2019 yılında başlayacağı ve ön satışı yapılan bağımsız bölüm teslimlerinin de 2021 yılında yapılacağı varsayılmıştır. Projenin satış birim fiyatının da yıllık ortalama %10 artacağı öngörülmüştür.

Almanya'nın Heinsberg şehrinde 48 daireden oluşan binanın renevasyon sonrası kiralanması öngörülmekte olup, m² birim kira fiyatının 6,5 € olacağı ve birim kira fiyatının %1 artış göstereceği varsayılmıştır.

| İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu | | | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (milyon TL) | 2018T | 2019T | 2020T | 2021T | 2022T | 2023T | 2024T | 2025T | 2026T | 2027T |
| Satış Gelirleri | 281,9 | 39,5 | 22,8 | 408,5 | 117,9 | 34,2 | 2,5 | 2,8 | 3,1 | 3,5 |
| FAVÖK | 13,5 | 2,2 | 4,3 | 232,5 | 70,2 | 19,1 | (2,0) | (2,1) | (2,3) | (2,5) |
| Amortismanlar (+) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| FVAÖK | 13,5 | 2,2 | 4,3 | 232,5 | 70,2 | 19,1 | (2,0) | (2,1) | (2,3) | (2,5) |
| FVAÖK Marjı | 4,8% | 5,5% | 18,9% | 56,9% | 59,5% | 55,8% | -77,2% | -75,5% | -73,7% | -72,0% |
| FVÖK Vergi Karşılığı (-) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Net İşletme Sermayesinde Değişim | (30) | 160 | 124 | (127) | 26 | 73 | 16 | - | - | - |
| Uzun Vadeli Ticari Alacaklardan Nakit Girişleri | 24 | 33 | 36 | 40 | 44 | 48 | 53 | 59 | 64 | 71 |
| Yatırım Harcamaları | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Serbest Nakit Akımları | 7,0 | 194,7 | 164,9 | 145,6 | 139,7 | 140,2 | 67,2 | 56,4 | 62,0 | 68,5 |
| AOSM | 15,6% | 15,9% | 15,7% | 18,0% | 18,0% | 18,0% | 18,0% | 18,0% | 18,0% | 18,0% |
| İskonto Faktörü | 0,87 | 0,75 | 0,65 | 0,55 | 0,46 | 0,39 | 0,33 | 0,28 | 0,24 | 0,20 |
| İndirgenmiş Nakit Akımları | 6,1 | 145,3 | 106,4 | 79,6 | 64,8 | 55,1 | 22,4 | 15,9 | 14,8 | 13,8 |
| İndirgenmiş Nakit Akımları Toplamı | 524 | | | | | | | | | |
| İndirgenmiş Devam Eden Değer | 27 | | | | | | | | | |
| Fima Değeri | 551 | | | | | | | | | |
| Net Borç | (182) | | | | | | | | | |
| Toplam Özsermaye Değeri | 369 | | | | | | | | | |
| Pay Adedi (Mn) | 30,0 | | | | | | | | | |
| Pay Başına Değer (TL) | 12,31 | | | | | | | | | |

Raporda yukarıdaki verilerden hareketle üç analiz yöntemine göre ağırlıklandırılmış birim pay değeri 10,92 TL, iskonto sonrası birim pay değeri de 5,50 TL olarak hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda Analiz yöntemlerine göre bulunan pay değerleri, ağırlıklar ve ağırlıklandırılmış nihai pay değeri yer almaktadır.

| Nihai Değerleme | | | |
|--------------------------------------|------------|---------|-------------------------------|
| Değerleme Yöntemi | Pay Değeri | Ağırlık | Ağırlıklandırılmış Pay Değeri |
| Net Aktif Değer | 12,41 TL | 50% | 6,21 TL |
| INA Değeri | 12,31 TL | 25% | 3,08 TL |
| Çarpan Değeri | 6,52 TL | 25% | 1,63 TL |
| Ağırlıklandırılmış Değer | | | 10,92 TL |
| <i>Halka Arz İskontosu</i> | | | 49,6% |
| Halka Arz Pay Değeri | | | 5,50 TL |
| Net Aktif Değere Göre İskonto | | | 55,7% |

VI. Görüş ve Sonuç

Gedik Yatırım tarafından Peker GYO için hazırlanmış olan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket hakkında verilen bilgilerin anlaşılır ve yeterli olduğunu, değerlendirme metodolojisinin ayrıntılı ve net biçimde açıklandığını düşünmekteyiz.

Rapor'da kullanılan net aktif değer iskontosunda ortalama yerine ağırlıklı ortalama ya da medyan yönteminin kullanılmasının analizin hassasiyetini artıracak olduğunu düşünmekteyiz.

Rapor'da benzer şirket çarpanlarına yönelik analiz yapılırken, piyasa değerine göre yapılan sınıflandırmada verilen %30-70 seviyelerindeki ağırlıkların gerekçesine yer verilmesinin yararlı olacağını düşünmekteyiz.

Ziraat Yatırım olarak 2017 yılı 9 aylık finansal tablolar ve 09.02.2018 tarihindeki piyasa değerlerine göre hesaplanmış GYO sektörünün net aktif değer iskontosu baz alınarak Peker GYO pay değerini 5,92 TL olarak hesaplamaktayız. Buna göre Rapor'da kullanılan %55,7 seviyesindeki halka arz iskontosunun makul olduğunu düşünmekteyiz. Diğer taraftan Peker GYO'nun portföyünün büyük bölümünün Ataköy NEF 22 projesinden oluşması nedeniyle ortaya çıkan yoğunlaşma riskine ve her ne kadar 141 milyon TL teminat senedi ile kısmen elimine edilmiş olsa da kısa vadeli finansal borçların yüksekliğinin yarattığı risklere dikkat çekmek isteriz. Öte yandan Şirket'in yakın dönemde geliştireceği beklenen yeni projelerinin oluşturduğu gelir ve kârlılık potansiyelinin Peker GYO payları üzerinde olumlu etki sağlayacağını düşünmekteyiz.

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu sayfalarda yayınlanan görüş, yorum, haber veya öneriler nedeniyle ortaya çıkacak ticari kazanç veya kayıplardan Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir. Rapor sayfalarında yayınlanan hiçbir yazı, görüş, resim, analiz ve diğer sunumlar izin alınmadan yazılı veya görsel basın organlarında yayımlanamaz.