



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

25.04.2017 – 30.09.2017 Dönemi

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER.....	3
1.1 GENEL BİLGİLENDİRME.....	3
1.2 TARİHÇE.....	3
1.3 ORTAKLIK YAPISI	4
1.4 YÖNETİM KURULU.....	4
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	4
2.1 Ataköy NEF 22 Projesi.....	4
2.2 Sultanmakamı Konutları	5
2.3 Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık A.Ş. (Çamlıca Arsası).....	5
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	5
4. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	6
4.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU	6
4.2 KAR-ZARAR TABLOSU	8
4.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	9

1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

1.1 GENEL BİLGİLENDİRME

Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmi bölünme yolu ile ayrılarak "Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı ile kurulmuştur. Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla ticaret sicilde tescil edilmiştir ve ardından gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca başvuru onaylanmış olup, SPK ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket ünvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şirketin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

- İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

- Sicil Numarası :81769-5

İletişim Bilgileri;

Adresi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL
İnternet Adresi	www.pekergyo.com
Telefon Numarası	444 44 96
Faks Numarası	+90-212-241-00-90

1.2 TARİHÇE

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyetlerinin gelişimine ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği gibidir.

- Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmi bölünme yolu ile kurulmuş olup, 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.
- Şirket yönetim kurulu gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kararı alarak 6 Haziran 2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında alınan karar ile Şirketin "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ne dönüşümüne onay verilmiştir.
- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben 26 Eylül 2017 tarihinde esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul toplantısını yapmış ve 28 Eylül 2017 tarihinde tescil işlemlerini tamamlamıştır.

1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 30.000.000 TL tutarında çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	30 Eylül 2017
Hasan Peker	A	Nama	666.000	666.000
Ayşegül Peker	A	Nama	334.000	334.000
Hasan Peker	B	Hamiline	19.314.000	19.314.000
Ayşegül Peker	B	Hamiline	9.686.000	9.686.000
			30.000.000	30.000.000

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

1.4 YÖNETİM KURULU

Şirketimizin 26.10.2017 tarihli Genel Kurul Kararı ile yönetim kurulumuz aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Söz konusu genel kurul kararı 28.09.2017 tarihinde tescil edilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	28.09.2017	3 yıl
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	3 yıl
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	3 yıl
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	3 yıl
İlker Mahmut Kalın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	3 yıl

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1 Ataköy NEF 22 Projesi

Şirketimiz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsanın maliki olarak Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (Timur Gayrimenkul) ile hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi imzalamış olup, anılan sözleşmeye istinaden Timur Gayrimenkul söz konusu arsa üzerinde Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesini geliştirmektedir. Sözleşmeye göre tüm proje geliştirme ve inşaat maliyetleri Timur Gayrimenkul tarafından karşılanmakta, ayrıca projede yer alan bağımsız bölümlerin satış ve pazarlama faaliyetleri ve bunlarla ilgili oluşan masraflar da yine Timur

Gayrimenkul tarafından üstlenilmektedir. Şirketimiz ise geliştirme masraflarının hiçbirine katılmamakta ve arsa karşılığında projede oluşan gelirden %50 oranında pay almaktadır.

6 adet blokta yer alan 1438 adet konut ve 125 adet mağazadan oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. 2017 yılının üçüncü çeyreğinde projede ön satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin alıcılara teslim edilmesine başlanmıştır. Projenin inşaatının 2018 yılının ilk yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirketimiz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içindeki konutlardan 3 tanesinde (B29 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler ile C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) tek malik olup, 10 tanesinde (A20 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 ve 3 Nolu Bağımsız Bölümler, C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm ve C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir.

Söz konusu bağımsız bölümlerin satışları devam etmekte olup, bağımsız bölümler satıldıkça elde edilen gelir malikler arasında paylaşılmaktadır.

2.3 Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık A.Ş. (Çamlıca Arsası)

Şirketimiz, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık A.Ş.'nin %100 oranında sahibi olup, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (Peker Proje)'nin sermayesi 100.000 TL'dir. Peker Proje, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel ve 1139 Ada 5 Parsellerde bulunan arsaların yaklaşık %95 oranındaki hisselerinin maliki durumundadır. Söz konusu hisselerin önemli bir bölümü üzerinde Hasan Peker intifa hakkı sahibi olup, Peker Proje kuru mülkiyet hakkına sahip durumdadır.

3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar TL olup, KDV hariçtir).

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No
NEF 22 Projesi	480.968.075	29/11/2017- OZL201700242
Sultan Makamı Konutları	38.665.221	27/10/2017 - OZL201700241
Çamlıca Arsası	62.000.000	24/10/2017 -OZL201700240

4. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

4.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Eylül 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız Denetimden geçmiş 30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 25 Nisan 2017
Varlıklar		
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.317.734	58.878.218
Finansal yatırımlar	-	156.896.676
Ticari alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	25.189.386	1.750.028
Diğer alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	926.216	970.306
Türev araçlar	-	472.736
Stoklar	480.968.075	623.743.040
Peşin ödenmiş giderler		
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	241.509	1.686.574
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	-	8.796.523
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	172.571	80.351
Diğer dönen varlıklar	383.272	5.681.510
Toplam dönen varlıklar	509.198.763	858.955.962
Duran varlıklar		
Ticari Alacaklar		
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	241.507.124	-
Stoklar	38.477.537	38.477.537
Diğer alacaklar		
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.239.180	152.337.761
Maddi duran varlıklar	592	1.736.518
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	1.507.100	771.481
Toplam duran varlıklar	294.732.062	193.323.826
Toplam varlıklar	803.930.825	1.052.279.788

	Cari dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2017	Geçmiş dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 25 Nisan 2017
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	38.293.255	70.338.565
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	79.736.068	107.410.741
Ticari borçlar		
- <i>İlişkili Taraflara ticari borçlar</i>	-	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	330.047	3.116.420
Ertelenmiş gelirler	249.881.648	357.293.057
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	28.219.460	37.001.474
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	-	1.013.718
Türev araçlar	-	1.871
Kısa vadeli karşılıklar		
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	133.793	11.584
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.336.700	20.468
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	418.930.971	576.207.898

Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	64.009.359	148.692.803
Ticari Borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	-	127.582
Uzun vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	28.292	28.854
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-	70.048.601
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	64.037.651	218.897.840
Toplam yükümlülükler	482.968.622	795.105.738
Ödenmiş sermaye	30.000.000	17.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	(2.826)	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer kapsamlı Gelirler veya Giderler		
- <i>Yabancı Para Çevirim Farkları</i>	-	6.112.000
Geçmiş yıllar karları	234.062.050	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	56.902.979	-
Toplam özkaynaklar	320.962.203	257.174.050
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	803.930.825	1.052.279.788

4.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 25 Nisan 2017 – 30 Eylül 2017 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 25 Nisan 2017- 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı	
Sürdürülen faaliyetler	
Hasılat	148.963.145
Satışların maliyeti (-)	(142.859.713)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	6.103.432
Genel yönetim giderleri (-)	(1.697.110)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.254.612
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(1.508.416)
Esas faaliyet karı	9.152.518
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, net	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	9.152.518
Finansal gelirler	23.486.642
Finansal giderler (-)	(47.856.027)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	(15.216.867)
Vergi gideri	
- Cari dönem vergi gideri	-
- 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
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı	
Dönem karının dağılımı	
Ana ortaklık payları	56.902.979
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(6.114.826)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	(3.533)
- Vergi etkisi	707
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	(6.112.000)
Toplam kapsamlı gelir	50.788.153

4.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	1.097.624	51.978.388
A3.	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	150.553.820
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	65.051.338
C2.	İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J.	Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K.	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	200.398	44.850.589

Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2017	25 Nisan 2017
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	0,00%	0,00%
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	>% 50	62,67%	62,39%
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 50	4,96%	28,98%
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	0,00%	20,31%
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	51,52%	113,23%
8.	öviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,13%	4,90%
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	0,02%	4,23%