



# **PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2018 – 31.03.2018 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
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	5
1.6 PERSONEL BİLGİSİ .....	5
Şirketin Üst Düzey Yöneticileri: .....	5
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR .....	6
2.1 Ataköy NEF 22 Projesi.....	6
2.2 Sultanmakamı Konutları .....	6
2.3 Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık A.Ş. (Çamlıca Arsası).....	6
2.4 Heinsberg Bina.....	6
2.5 Gravesend Bina/Arsa .....	7
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ .....	7
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....	7
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: .....	7
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	7
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar: .....	7
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler: .....	7
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler: .....	8
f) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: .....	8
g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:.....	8
h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:.....	8
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	8
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu: .....	8
5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler: .....	8
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	9
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler: .....	9
5.5 Finansal Durum Tablosu .....	9
5.6 Kar-Zarar Tablosu.....	10
5.7 Hisse Performansı .....	11
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	11

## 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 dönüşüm 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.

- Şirket Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi ünvanı ile 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmi bölünme yolu ile kurulmuş olup, 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.
- Şirket kuruluşu sırasında Peker Holding A.Ş.'den Ataköy NEF 22 Projesi'ni, Sultan Makamı Konutları'nı ve Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH şirketlerinin hisselerini kısmi bölünme suretiyle devralmıştır.
- 28 Nisan 2017 tarihinde şirket sermayesi 17.000.000 TL'sından 30.000.000 TL'ye artırılmıştır. Şirket sermayesinin ödendiği SMMM Batuhan Hakan DURUKAN'ın 31.07.2017 tarih ve SMMM-59580-2017-01 sayılı raporu ile tespit edilmiştir.
- Şirket yönetim kurulu gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kararı alarak 6 Haziran 2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur.
- Şirket, Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH hisselerini ilişkili taraflarına satmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında alınan karar ile Şirketin "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye dönüşümüne onay vermiştir.
- 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.
- Şirketimizin %32'sine takabül eden paylarının halka arzı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben 15-16 Şubat 2018 tarihlerinde talep toplamak suretiyle gerçekleştirilmiş

olup, şirketimiz hisseleri Borsa İstanbul'da 22 Şubat 2018 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamıştır.

### 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)	31 Mart 2018
Hasan Peker	A	Nama	666.000	666.000
Ayşegül Peker	A	Nama	334.000	334.000
Hasan Peker	B	Hamiline	12.920.400	12.920.400
Ayşegül Peker	B	Hamiline	6.479.600	6.479.600
Diğer	B	Hamiline	9.600.000	9.600.000
			<b>30.000.000</b>	<b>30.000.000</b>

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 22.01.2018 tarihli Genel Kurul Kararı ile yönetim kurulumuz aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Söz konusu genel kurul kararı 31.01.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi Bitiş Tarihi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	28.09.2017	27.09.2020
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
Bekir Murat Ogel	Yönetim Kurulu Üyesi	31.01.2018	27.09.2020
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
İlker Mahmut Kalın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020

## Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi
Başkan	İlker Mahmut KALIN	Soner KAYSERİLİOĞLU	Soner KAYSERİLİOĞLU
Üye	Soner KAYSERİLİOĞLU	İlker Mahmut KALIN	Fatih PEKER

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

### 1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'in kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kâr payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabilir dönem karının asgari %30'u kadar birinci temettüyü ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurul'a teklif eder. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanır.

Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

### 1.6 PERSONEL BİLGİSİ

#### Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi
Şükran Keser	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul
Cem Özşahin	Genel Koordinatör	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul
Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul

#### Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2018	25 nisan – 31 Aralık 2017
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	276.271	753.534
	<b>276.271</b>	<b>753.534</b>

Personel Sayısı: 8

## **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 paylaşımlı 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 başlanmış ve 2018 yılının ilk çeyreğinde teslimler devam etmiştir. 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, 8 tanesinde (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 projeden dönem içinde %10 civarında hissemiz bulunan 2 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir.

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 durumunda iken, dönem içinde geriye kalan tüm hisseler de satın alınmış ve söz konusu arsaya %100 oranında sahip olunmuştur. Söz konusu hisselerin önemli bir bölümü üzerinde Hasan Peker intifa hakkı sahibi olup, Peker Proje kuru mülkiyet hakkına sahip durumdadır.

### **2.4 Heinsberg Bina**

Şirketimiz tarafından, 18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada No:2 ve Parsel No:247'de konumlu 48 dairelik bir bina toplam 1.110.000 Euro'ya satın alınmış ve satış bedeli ödenmiş ve gayrimenkulün mülkiyet devir işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu binanın renovasyonunun tamamlanarak kiraya verilmesi amaçlanmaktadır.

## 2.5 Gravesend Bina/Arsa

Şirketimiz tarafından 06.03.2018 tarihinde İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 4,752 mt2 bina, 3.500 mt2 toplam arsa alanı bulunan bir adet gayrimenkul 2.300.000 GBP'ye satın alınmıştır. Söz konusu binanın konuta dönüştürülerek satılması planlanmaktadır.

## 3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki Türkiye'deki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Almanya'da yer alan gayrimenkul ile ilgili değerlendirme raporu Tanja Struck Uzman Gayrimenkul Değerleme Ofisi ve İngiltere'de yer alan gayrimenkul ile ilgili değerlendirme raporu Southview Surveyors LLP tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar KDV hariçtir).

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Değeri	Para Birimi	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No
NEF 22 Projesi	480.968.075	TL	29/11/2017- OZL201700242
Sultan Makamı Konutları	38.665.221	TL	27/10/2017 - OZL201700241
Çamlıca Arsası	62.000.000	TL	24/10/2017 -OZL201700240
Heinsberg Bina	2.450.000	Euro	15.12.2017
Gravesend Bina/Arsa	2.600.000	GBP	02.03.2018

## 4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Şirketimiz, Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Söz konusu bağımsız denetim faaliyeti, 2017 yılı için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmektedir.

### b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Yoktur.

### c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

### d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

Şirket 2017 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

**e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:**

Bulunmamaktadır.

**f) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:**

22.01.2018 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısı pay sahiplerinin tamamının hazır bulunması nedeniyle çağrısız yapılmıştır. Genel kurulda Esas Sözleşme değişikliği kararı alınmış ve mevcut üyelere ilave olarak 1 adet Yönetim Kurulu üyesi seçilmiştir. Söz konusu genel kurul kararı 31.01.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

**g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:**

Yapılmamıştır.

**h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:**

Şirket, bağlı şirket değildir.

## **5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR**

### **5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:**

Yıl sonu itibariyle Ataköy Nef 22 Proje'sinde inşaatı tamamlanan bağımsız bölümlerin teslimleri devam etmektedir. Bu mahiyette Mart sonu itibariyle 2018 yılında 48, toplamda ise 1.129 adet bağımsız bölümün teslimleri tamamlanmış olup, arsa payı faturaları düzenlenmiştir. Diğer taraftan, Ataköy Nef 22 projesi A Blok inşaat seviyesi Mart sonu itibariyle %74 olarak gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte, Şirketimizin yurtdışı proje geliştirme hedefleri çerçevesinde İngiltere'nin Gravesend kentinde bir adet eski hastane binası alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu alım Şirket'imizin yurtdışında yatırım vizyonunu desteklemektedir.

### **5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:**

Şirketimizin kuruluş tarihi 25.04.2017 olup, 31.12.2017 ile 31.03.2018 tarihli karşılaştırmalı mali tablolar aşağıda yer almaktadır.



**5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:**

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

**5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:**

Yoktur.

**5.5 Finansal Durum Tablosu**

Şirketimizin 31 Mart 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Varlıklar</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	1.789.627	2.173.469
Ticari alacaklar		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	11.596.613	21.066.419
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.241.112	5.399.985
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.108.805	926.216
Stoklar	274.292.214	297.913.230
Peşin ödenmiş giderler	55.539	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20.572	182.589
Diğer dönen varlıklar	458.700	544.290
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>295.563.182</b>	<b>328.321.034</b>
<b>Duran varlıklar</b>		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	265.041.551	242.552.194
Stoklar	20.507.295	21.587.537
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	62.998.447	30.129.180
Maddi duran varlıklar	6.778	329
Peşin Ödenmiş Giderler	-	5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı	1.507.945	1.508.113
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>350.062.545</b>	<b>300.794.603</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>645.625.727</b>	<b>629.115.637</b>

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kaynaklar</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Kısa vadeli borçlanmalar	74.183.794	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	49.694.013	66.644.388
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara ticari borçlar	40.885	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	42.833.299	37.422.968
Ertelenmiş gelirler	69.060.020	70.777.553
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	44.564.357	48.595.217
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	134.001	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.067.933	169.921
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>282.578.302</b>	<b>267.378.853</b>

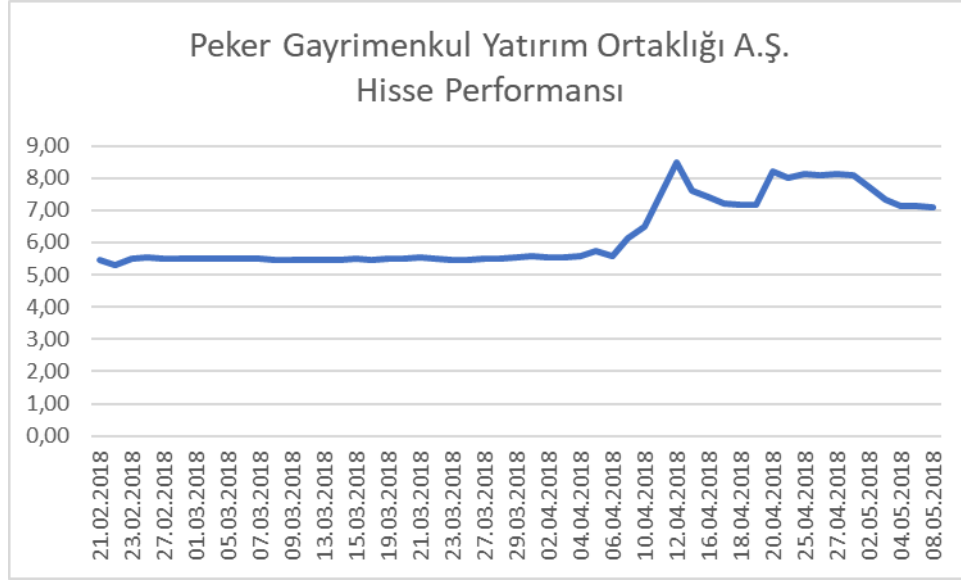
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Uzun vadeli borçlanmalar	42.939.896	48.499.473
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	35.516	32.662
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>42.975.412</b>	<b>48.532.135</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>325.553.714</b>	<b>315.910.988</b>
Ödenmiş sermaye	30.000.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(2.708)	(3.378)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Yabancı para çevrim farkları		-
Geçmiş yıllar karları	283.208.027	234.062.050
Net dönem karı	6.913.444	49.145.977
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>320.118.763</b>	<b>313.204.649</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>645.625.727</b>	<b>629.115.637</b>

## 5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 31 Aralık 2017 – 31 Mart 2018 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	<b>Cari dönem</b>
	<b>Bağımsız</b>
	<b>denetimden</b>
	<b>geçmiş</b>
	<b>1 Ocak –</b>
	<b>31 Mart</b>
	<b>2018</b>
<b>Kar veya zarar kısmı</b>	
Hasılat	21.101.964
Satışların maliyeti (-)	(24.452.110)
<b>Brüt zarar (-)</b>	<b>(3.350.146)</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(168.400)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.102.389)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	26.755.735
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(4.153.184)
<b>Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>	<b>17.981.616</b>
Finansal gelirler	376.984
Finansal giderler (-)	(11.445.156)
<b>Vergi öncesi dönem (zararı)</b>	<b>6.913.444</b>
<b>Vergi gideri</b>	
- Ertelenmiş vergi geliri	-
<b>Net dönem karı</b>	<b>6.913.444</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>	
Ana ortaklık payları	6.913.444
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı</b>	
<b>Diğer kapsamlı (gider)</b>	670
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)	838
- Vergi etkisi	(168)
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>	
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>6.914.114</b>

## 5.7 Hisse Performansı



Şirketimiz hisseleri pay başına 5,5 TL fiyatla 15-16 Şubat 2018 tarihinde halka arz edilmiş ve 21 Şubat 2018 tarihi itibariyle Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz teşvikleri kapsamında 45 gün süreli verilen geri alım taahhüdünün de etkisiyle halka arzı takip eden dönemde bir süre yatay seyreden hisse fiyatı Nisan ayı içerisinde yukarı yönlü bir hareket göstermiş ve en son 8 Mayıs 2018 tarihi itibariyle kapanış fiyatı 7,1 TL olmuştur. Bu veriler anılan dönemde %29 oranında bir artışa işaret etmektedir.

BIST-100 endeksinin 21 Şubat 2018 tarihindeki açılış seviyesi 113.432,85 ve 8 Mayıs 2018 kapanış seviyesi ise 99.363,79 puan olup, bu dönemde %12'lik azalış göstermiştir. Buna göre, hissemiz aynı dönemde BIST 100 endeksine göre %41 pozitif getiri sağlamıştır.

## 5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart	31 Aralık
		2018	2017
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	921.718	1.369.720
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	332.079.981	341.407.488
C. İştirakler	Md. 24/(b)	40.000.000	40.000.000
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		284.920.493	271.247.394
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>657.922.192</b>	<b>654.024.602</b>
E. Finansal borçlar	Md. 31	158.317.703	158.745.197
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	24.797.857	27.423.217
I. Özkaynaklar	Md. 31	366.034.621	359.338.886
Diğer kaynaklar		108.772.011	108.517.302
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>657.922.192</b>	<b>654.024.602</b>

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 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		<b>921.718</b>	1.369.720
A3.	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
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)	-	-
C2.	İşletmecii 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)	<b>775.865</b>	580.000

Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	%-	%-
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	>% 51	<b>%50,47</b>	%52,20
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	<b>%6,22</b>	%6,33
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	%-	%-
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	%-	%-
6.	İşletmecii Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	%-	%-
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	<b>%50,03</b>	%51,81
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	<b>%0,14</b>	%0,21
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	<b>%0,12</b>	%0,08