



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2018 – 31.12.2018 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..... | 7 |
| 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:..... | 8 |
| c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:..... | 8 |
| d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:..... | 8 |
| 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:..... | 9 |
| 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..... | 11 |
| 5.7 Hisse Performansı..... | 12 |
| 5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü..... | 13 |

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 Şirketi'nden 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'sinden 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 73.100.000 TL tutarında çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar | Grubu | Türü | Pay Tutarı (TL) | 31 Aralık 2018 |
|---------------|-------|----------|-------------------|-------------------|
| Hasan Peker | A | Nama | 1.622.820 | 1.622.820 |
| Ayşegül Peker | A | Nama | 813.847 | 813.847 |
| Hasan Peker | B | Hamiline | 31.482.708 | 31.482.708 |
| Ayşegül Peker | B | Hamiline | 15.788.625 | 15.788.625 |
| Diğer | B | Hamiline | 23.392.000 | 23.392.000 |
| | | | 73.100.000 | 73.100.000 |

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.

Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerinde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

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.

Yönetim Kurulu Üyelerimizden Sayın İlker Mahmut Kalın 01.06.2018 tarihinde istifa etmiştir. Aynı tarih itibarıyla, Sayın Mine Berra Doğaner yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş olup, söz konusu karar 05.06.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimizden Sayın Bekir Murat OGEL 23.10.2018 tarihinde istifa etmiştir. Aynı tarih itibarıyla, Sayın Şükran Keser yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş olup, söz konusu karar 06.11.2018 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 |
| Şükran Keser | Yönetim Kurulu Üyesi | 23.10.2018 | 27.09.2020 |
| Soner Kayserilioğlu | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 28.09.2017 | 27.09.2020 |
| Mine Berra Doğaner | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 01.06.2018 | 27.09.2020 |

Yönetim Kurulu Komiteleri

| | Kurumsal Yönetim Komitesi | Denetim Komitesi | Riskin Erken Tespiti Komitesi |
|--------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Başkan | Mine Berra DOĞANER | Soner KAYSERİLİOĞLU | Soner KAYSERİLİOĞLU |
| Üye | Soner KAYSERİLİOĞLU | Mine Berra DOĞANER | 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 Aralık 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 Aralık 2018 | |
|--|-----------|
| Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler | 1.226.700 |
| | 1.226.700 |

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 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. Timur Gayrimenkul tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (1275 adet konut ve 89 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (163 adet konut ve 36 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

Bununla birlikte, 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Nef Ataköy 22 projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Söz konusu bağımsız birimlerin ön satışları devam etmekte olup, teslimi yapılan bir bağımsız bölüm olmadığı için ilgili bağımsız birimler yıl sonu itibariyle stoklarımızda yer almaktadır.

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, 7 tanesinde (A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm, 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 2018 yılında %10 civarında hissemiz bulunan 2 adet bağımsız bölüm ile %56,20 hissemiz bulunan bir adet bağımsız bölümün 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. Binanın renovasyon çalışmaları devam etmekte olup, yıl içerisinde tamamlanması öngörülmektedir.

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 Arsa Payları | 132.133.386 | TL | 25/12/2018 - OZL201800303 |
| NEF 22 Projesi 23 Adet Ticari Ünite | 79.570.793 | TL | 25/12/2018 - OZL201800303 |
| Sultan Makamı Konutları | 34.580.626 | TL | 25/12/2018 - OZL201800302 |
| Çamlıca Arsası | 77.619.467 | TL | 03/10/2018 - OZL201800216 |
| Heinsberg Bina | 4.000.000 | Euro | 14.12.2018 |
| Gravesend Bina/Arsa | 2.750.000 | GBP | 15.12.2018 |

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, 2018 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 1.364 (1.275 adet konut ve 89 adet işyeri) adet bağımsız bölümün teslimleri tamamlanmış olup, arsa payı faturaları düzenlenmiştir.

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 31.12.2018 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 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

| | | Cari dönem | Geçmiş dönem |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| | | Bağımsız | Bağımsız |
| | | denetimden | denetimden |
| | | geçmiş | geçmiş |
| | Not | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
| Varlıklar | | | |
| Dönen varlıklar | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 3 | 5.368.513 | 2.173.469 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 19 | - | 21.066.419 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 5 | 4.353.431 | 5.399.985 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 1.248.158 | 926.216 |
| Stoklar | 6 | 187.103.020 | 319.500.767 |
| Peşin ödenmiş giderler | 7 | 299.319 | 114.836 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 17 | 82.501 | 182.589 |
| Diğer dönen varlıklar | 8 | 451.608 | 544.290 |
| Toplam dönen varlıklar | | 198.906.550 | 349.908.571 |
| Duran varlıklar | | | |
| Ticari Alacaklar | | | |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 19 | 254.570.842 | 242.552.194 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 529 | 529 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9 | 71.056.908 | 30.129.180 |
| Maddi duran varlıklar | 10 | 9.608 | 329 |
| Peşin ödenmiş giderler | | | 5.016.721 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 17 | 1.912.609 | 1.508.113 |
| Toplam duran varlıklar | | 327.550.496 | 279.207.066 |
| Toplam varlıklar | | 526.457.046 | 629.115.637 |

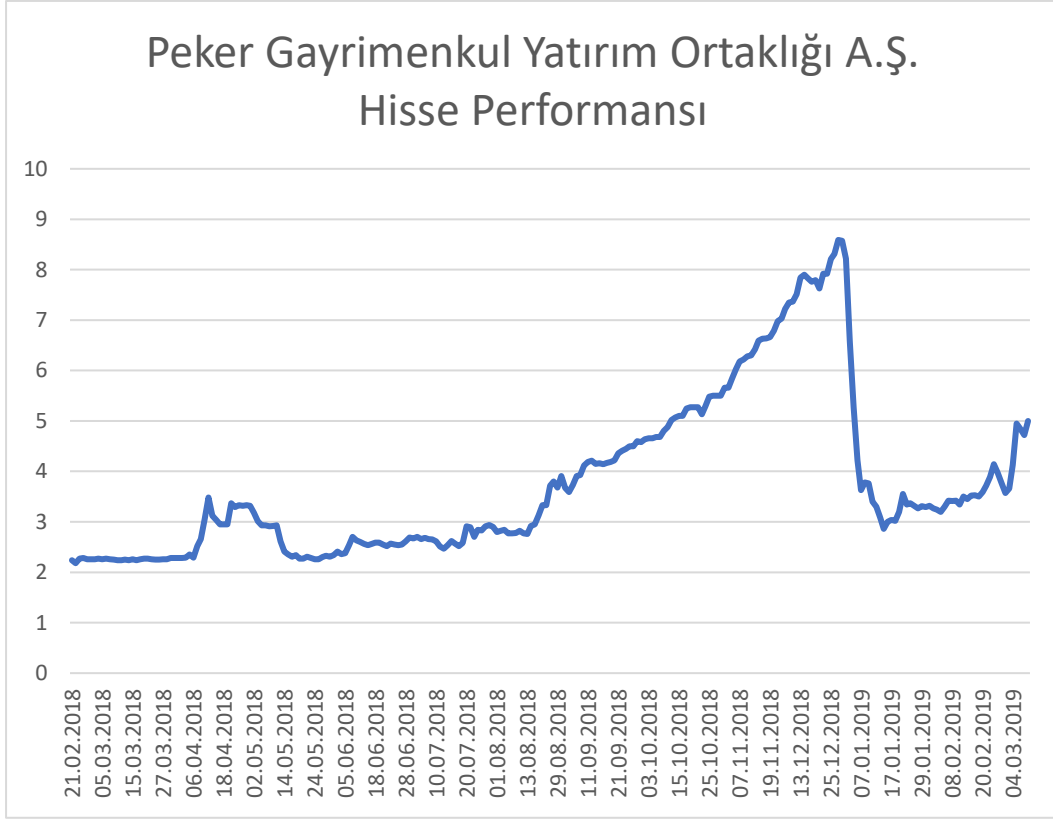
| | | Cari dönem | Geçmiş dönem |
|--|-----|----------------------------------|----------------------------------|
| | | Bağımsız denetimden geçmiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
| | Not | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
| Kaynaklar | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 4 | 65.620.350 | 43.601.336 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 4 | 48.841.969 | 66.644.388 |
| Ticari borçlar | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 5 | 40.766.069 | 37.422.968 |
| Ertelenmiş gelirler | 7 | 12.861.338 | 70.777.553 |
| Diğer borçlar | | | |
| - <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> | 19 | 25.411.500 | 48.595.217 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar | | 174.829 | 167.470 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 8 | 1.556.847 | 169.921 |
| Toplam kısa vadeli yükümlülükler | | 195.232.902 | 267.378.853 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 4 | 8.602.659 | 48.499.473 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | | 42.825 | 32.662 |
| Toplam uzun vadeli yükümlülükler | | 8.645.484 | 48.532.135 |
| Toplam yükümlülükler | | 203.878.386 | 315.910.988 |
| Ödenmiş sermaye | 12 | 73.100.000 | 30.000.000 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları) | | 6.168 | (3.378) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 6.000.000 | - |
| Geçmiş yıllar karları | | 234.108.027 | 234.062.050 |
| Net dönem karı | | 9.364.465 | 49.145.977 |
| Toplam özkaynaklar | | 322.578.660 | 313.204.649 |
| Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar | | 526.457.046 | 629.115.637 |

5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

| | | Bağımsız denetimden geçmiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|---|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | 1 Ocak – 31 Aralık 2018 | 25 Nisan – 31 Aralık 2017 |
| Kar veya zarar kısmı | Notlar | | |
| Hasılat | 13 | 127.595.460 | 386.720.573 |
| Satışların maliyeti (-) | 13 | (138.022.331) | (400.843.972) |
| Brüt kar | | (10.426.871) | (14.123.399) |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | | (183.500) | - |
| Genel yönetim giderleri (-) | 14 | (6.383.183) | (2.693.260) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 15 | 147.392.874 | 64.355.015 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | 15 | (88.489.130) | (43.570.320) |
| Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı | | 41.910.190 | 3.968.036 |
| Finansman gelirleri | 16 | 5.278.253 | 10.659.676 |
| Finansman giderleri (-) | 16 | (38.230.860) | (48.169.510) |
| Vergi öncesi dönem karı / (zararı) | | 8.957.583 | (33.541.798) |
| Vergi geliri / (gideri) | | | |
| - Cari dönem vergi gideri | | - | - |
| - Ertelenmiş vergi geliri | | 406.882 | 71.122.102 |
| Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı | | 9.364.465 | 37.580.304 |
| Durdurulan faaliyetler | | - | 11.565.673 |
| Net dönem karı | | 9.364.465 | 49.145.977 |
| Dönem karının dağılımı | | | |
| Ana ortaklık payları | | 9.364.465 | 49.145.977 |
| Pay başına kazanç | | 0,31 | 1,63 |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı | | | |
| Diğer kapsamlı gelir | | 9.546 | 3.313.231 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç | | 11.932 | (4.223) |
| - Vergi etkisi | 17 | (2.386) | 845 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar | | | |
| - Yabancı para çevrim farklarındaki değişim | | - | 3.316.609 |
| Toplam kapsamlı gelir | | 9.374.011 | 52.459.208 |
| Toplam kapsamlı gelirin dağılımı: | | | |
| - Ana ortaklık payları | | 9.374.011 | 52.459.208 |

5.7 Hisse Performansı



Şirketimiz hisseleri pay başına 5,5 TL (düzeltmiş 2,24) fiyatla 15-16 Şubat 2018 tarihinde halka arz edilmiş ve 21 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Bununla birlikte, şirketimizin gerçekleştirdiği sermaye artışı ile hak sahiplerine %143,667 oranında bedelsiz hisse senedi dağıtılmış ve söz konusu bölünme işlemi ile 09.01.2019 tarihinde hisse fiyatımız 9,20 TL'den 3,776 olarak düzeltilmiş fiyat ile 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 – Aralık döneminde yukarı yönlü bir hareket göstermiş ve 27 Aralık 2018 tarihinde 8,59 TL ile en yüksek seviyesine ulaşmış, sonrasında yaşanan düzeltme hareketi ile en son 08 Mart 2018 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 5,00 TL olmuştur. Bu veriler anılan dönemde %123 oranında bir artışa işaret etmektedir.

BIST-100 endeksinin 21 Şubat 2018 tarihindeki açılış seviyesi 113.432,85 ve 8 Mart 2019 kapanış seviyesi ise 101.538 puan olup, bu dönemde %10,5'lik azalış göstermiştir. Buna göre, hissemiz aynı dönemde BIST 100 endeksinde göre %133,7 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 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|--|-----------------------------|----------------|----------------|
| A. | Para ve sermaye piyasası araçları | Md. 24/(b) | 5.275.683 | 1.369.720 |
| B. | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md. 24/(a) | 232.441.953 | 341.407.488 |
| C. | İştirakler | Md. 24/(b) | 40.000.000 | 40.000.000 |
| | İlişkili taraflardan ticari alacaklar | Md. 23/(f) | - | - |
| | Diğer varlıklar | | 260.613.753 | 271.247.394 |
| D. | Toplam varlıklar (Aktif Toplamı) | Md. 3/(p) | 538.331.389 | 654.024.602 |
| E. | Finansal borçlar | Md. 31 | 114.564.978 | 158.745.197 |
| F. | Diğer finansal yükümlülükler | Md. 31 | - | - |
| G. | Finansal kiralama borçları | Md. 31 | - | - |
| H. | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | Md. 23/(f) | - | 27.423.217 |
| I. | Özkaynaklar | Md. 31 | 370.343.147 | 359.338.886 |
| | Diğer kaynaklar | | 53.423.264 | 108.517.302 |
| D. | Toplam kaynaklar | Md. 3/(p) | 538.331.389 | 654.024.602 |

| Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler | | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 31 Aralık 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 | | 4.572.666 | 1.369.720 |
| A3. | Yabancı sermaye piyasası araçları | Md. 24/(d) | - | - |
| B1. | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | | 29.238.562 | - |
| B2. | Atıl tutulan arsa/araziler | Md. 24/(d) | - | - |
| C1. | Yabancı iştirakler | Md. 24/(c) | - | - |
| C2. | İşletmeci şirkete iştirak | Md. 24/(d) | - | - |
| J. | Gayrinakdi krediler | Md. 28/1(a) | - | - |
| K. | Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md. 31 | - | - |
| L. | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Md. 22/e | - | - |
| | | Md. 22/(1) | 637.647 | 580.000 |

| Portföy Sınırlamaları | | Tebliğdeki İlgili düzenleme | Asgari / Azami Oran | 31 Aralık 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 | %43,18 | %52,20 |
| 3. | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md. 24/(b) | <% 49 | %8,31 | %6,33 |
| 4. | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | | | | |
| | | Md. 24/(d) | <% 49 | %10,38 | %- |
| 5. | Atıl Tutulan Arsa / Araziler | Md. 24/(c) | <% 20 | %0 | %- |
| 6. | İşletmeci Şirkete İştirak | Md. 28/1(a) | <% 10 | | %- |
| 7. | Borçlanma Sınırı | Md. 31 | <% 500 | %30,93 | %51,81 |
| 8. | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md. 24/(b) | <% 10 | %0,88 | %0,21 |
| 9. | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md. 22/(l) | <% 10 | %0,01 | %- |