



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2019 – 31.12.2019 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	7
2.3 Çamlıca Arsası.....	8
2.4 Heinsberg Bina.....	8
2.5 Gravesend Bina/Arsa.....	9
2.6 Hagen Almanya.....	9
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ	9
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	10
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: ...	10
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	10
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:	10
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:	10
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	10
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:	10
g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:.....	10
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:.....	10
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	11
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:	11
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:	11
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	11
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:.....	11
5.5 Finansal Durum Tablosu	11
5.6 Kar-Zarar Tablosu.....	13
5.7 Hisse Performansı	14
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	14

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.

- Şirket Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi ünvanı ile 17.000.000 TL sermayeli olarak 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 olarak 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.
- Şirket sermayesinin %32'sine takabül eden paylarının halka arzı Sermaye Piyasası

Kurulu'nun onayını takiben 15-16 Şubat 2018 tarihlerinde talep toplamak suretiyle gerçekleştirilmiş olup, Şirket hisseleri Borsa İstanbul'da 22 Şubat 2018 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamıştır. Güncel halka açıklık oranı %49,9'dur.

- Şirket sermayesi tamamı 2017 yılı karının dağıtılmayarak geçmiş yıllar karlarına aktarılmış kısmından karşılanmak suretiyle 30.000.000 TL'den 73.100.000 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemleri 11.01.2019 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket 100% hissedarı olduğu Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmiş olup, söz konusu birleşme 08.03.2019 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

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 2019
Hasan Peker	A	Nama	1.622.820	1.622.820
Ayşegül Peker	A	Nama	813.847	813.847
Hasan Peker	B	Hamiline	18.397.808	18.397.808
Ayşegül Peker	B	Hamiline	15.788.625	15.788.625
Diğer	B	Hamiline	36.476.900	36.476.900
			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 değerde 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 Altıntaş 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 Altıntaş	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 Altıntaş	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Cem Özşahin	Genel Koordinatör	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business

Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	Center 8/1 Şişli İstanbul Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2019 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 2019	
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	1.543.465

Personel Sayısı: 12

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1 Ataköy NEF 22 Projesi

Şirket ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında 25.02.2014 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi çerçevesinde, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsada geliştirme masrafları Timur Gayrimenkul tarafından karşılanarak Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. Söz konusu sözleşmede, projede yer alan bağımsız bölümlerden elde edilecek satış hasılatının %50'si Şirket'e ve %50'si Timur Gayrimenkul'e olacak şekilde paylaşılması öngörülmüştür.

6 adet blokta yer alan satılabilir alanı 98.235 m2 olan 1.438 adet konut ve satılabilir alanı 25.643 m2 olan 125 adet işyerinden oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. 2019 yılında ise projenin inşaatları tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış ve projede yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Ataköy NEF 22'de satışa yapılan bağımsız bölümlerin satış gelirlerinin tahsili ve paylaşımı devam etmekte iken, 28.12.2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında bir ek protokol yapılmıştır. Bu ek protokol ile Şirket, Ataköy NEF 22'de yer alan ve toplam satışa esas alanı 6.405 m2 olan 23 adet işyerini toplam KDV hariç 74.898.337 TL bedelle satın almıştır. Satın alma bedelinin yarısı Timur Gayrimenkul'e düzenlenen arsa payı fatura bedeli ile mahsuben ödenmiş olup, taraflar anılan bağımsız bölümlerin satışına yine Timur Gayrimenkul'ün aracılık yapmasında ve Şirket'in söz konusu satın alma işlemi nedeniyle oluşan borcunun kalan yarısının anılan bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirlerle Timur Gayrimenkul'e ödenmesinde mutabık kalmıştır.

Son olarak 15.03.2019 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında ikinci kez ek protokol imzalanmıştır. 15.03.2019 tarihli ek protokol ile Ataköy NEF 22'de yer alan ve henüz üçüncü kişilere ön satışı gerçekleşmemiş olan tüm bağımsız bölümler Şirket ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihli ek protokol ile Şirket tarafından Timur Gayrimenkul'den satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümün halen satışı gerçekleşmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibariyle, Ataköy NEF 22'de yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirket uhdesinde kalmış, 6.106,83 m2 satılabilir alana sahip 31 adet bağımsız bölüm ise Timur Gayrimenkul'e bırakılmıştır. Taraflar kendi paylarına kalan bölümleri bundan sonra serbestçe tasarruf edebilecek, paylaşımına konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirlerden tarafların birbirlerine karşı herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Öte yandan 15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar ise tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

Anılan protokollerden sonraki dönemde, Ataköy NEF 22'de bir yandan Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin satışına, bir yandan da 15.03.2019 tarihinde gerçekleşen nihai paylaşım öncesinde üçüncü kişilere satışı yapılmış olan bağımsız bölümlerden kaynaklanan alacakların tahsilatına devam edilmektedir.

Şirket'in nihai paylaşım sonrası uhdesinde kalan bağımsız bölümlerden 31.12.2019 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam edenlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Konut	16	1.340	9.411.260
İşyeri	23	6.202	80.473.665
Toplam	39	7.542	89.884.925

15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.12.2019 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam edenlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Toplam Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL) (Toplamın %50'si)
Konut	84	5.492	45.140.581	22.570.291
İşyeri	15	3.998	62.287.378	31.143.689
Toplam	99	9.490	107.427.958	53.713.979

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 31.12.2019 tarih ve OZL201904504 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 3 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 7 adedini 31.12.2019 tarihi itibariyle aktifinde taşımaya devam etmektedir. Şirket tek malik olduğu bağımsız bölümlerden iki tanesinden kira geliri elde etmektedir. Tek malik olunan diğer bağımsız bölüm ile hisseli mülkiyete konu olan bağımsız bölümlerin ise satışları devam etmektedir.

Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibarıyla Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Hissesi	Şirket Hissesine Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
A21	1	6.000.000	26,3%	1.576.741
A21	2	7.000.000	26,3%	1.839.528
B29	1	14.000.000	100,0%	14.000.000
B29	2	16.000.000	100,0%	16.000.000
C1	2	6.500.000	26,3%	1.708.133
C2	1	6.000.000	56,2%	3.370.007
C4	3	10.000.000	100,0%	10.000.000
C5	2	6.500.000	0,3%	16.944
C32	3	7.250.000	56,2%	4.074.703
C33	3	7.300.000	26,3%	1.918.366
Toplam		86.550.000		54.504.422

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 08.01.2020 tarih ve OZL2019-04503 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.3 Çamlıca Arsası

Şirket'in bir diğer yatırımı 6 adet parselden oluşan 10.601 m2 büyüklüğündeki Çamlıca Arsası'dır. Şirket Çamlıca Arsası'nın maliki olmakla birlikte söz konusu arsaların toplam yaklaşık %95'i oranındaki hissesinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmakta iken, 31.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son durum itibarıyla söz konusu arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Pekeler lehine intifa hakkı bulunmaya devam etmektedir.

31.12.2019 tarihi itibarıyla Çamlıca Arsası'na dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Arsa Alanı (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Parsellerin Tüm Mülkiyet Hakları	10.601,00	212.020.000
İntifa Hakkı Olan Hisseler	2.125,00	42.500.000
Peker GYO Kuru Mülkiyet Hakkı (1/3)		14.166.667
Hasan Peker İntifa Hakkı (2/3)		28.333.333
İntifa Hakkı Olmayan Hisseler	8.476,00	169.520.000
Peker GYO Tüm Mülkiyet Hakları (1/1)		169.520.000
Peker GYO Toplam Değer		183.686.667

Şirket önümüzdeki dönemde Hasan Peker'e ait kalan intifa hakkını devralmayı ve Çamlıca Arsası üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 31.12.2019 tarih ve OZL201904253 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.4 Heinsberg Bina

Şirket Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada N2 ve Parsel N247'de konumlu 48 dairelik 4.039 m2 kullanım alanına sahip

binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 1.110.000 Euro bedelle satın almıştır. Satın alımın ardından gayrimenkul üzerinde yer alan bina restore edilmiş ve 19.11.2019 tarihinde söz konusu gayrimenkulün 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. Alıcının 31.12.2019 tarihi itibarıyla henüz satış bedelini ödememiş olması nedeniyle 31.12.2019 tarihinde Şirket aktifinde yer almaya devam eden bu gayrimenkul satış bedelinin 06.01.2020 tarihinde tahsil edilmiş olması neticesinde bu tarih itibarıyla Şirket aktifinden çıkmıştır.

2.5 Gravesend Bina/Arsa

Şirket İngiltere'nin Gravesend kentinde, K757298 tapu numaralı Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend DA11 0DG adresindeki 3.500 m2 arsa içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 2.300.000 GBP bedelle satın almıştır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Southview Surveyors LLP unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 13.01.2020 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.750.000 GBP olarak takdir edilmiştir.

2.6 Hagen Almanya

Şirket Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.791 m2 arsa üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan ve toplam kiralanabilir alanı 2.085 m2 olan gayrimenkulü 13.11.2019 tarihinde 550.000 Euro bedelle satın almıştır. Wardin & Schmoranz unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 30.10.2019 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 650.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Anılan taşınmaz 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde yer almaya devam etmektedir.

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	53.713.979	TL	31/12/2019 - OZL201904504
NEF 22 Projesi Bağımsız Bölümler	89.884.925	TL	31/12/2019 - OZL201904504
Sultan Makamı Konutları	54.504.422	TL	31/12/2019 - OZL201904503
Çamlıca Arsası	183.686.667	TL	31/12/2019 - OZL201904253
Heinsberg Bina	4.520.000	Euro	06.01.2020
Gravesend Bina/Arsa	2.750.000	GBP	13.01.2020
Hagen Bina	650.000	Euro	30.10.2019

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, 2019 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 2019 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp 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:

2018 yılı Olağan Genel Kurulu 13 Haziran 2019 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, genel kurul toplantı sonuçları İstanbul Ticaret Odasında 27.06.2019 tarihinde tescil edilmiş ve 03.07.2019 tarih ve 9861 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ve ayrıca KAP'ta yayımlanmıştır. 12 Aralık 2019 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul gerçekleştirilmiştir.

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:

Ataköy NEF 22'de bir yandan Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin satışına, bir yandan da 15.03.2019 tarihinde gerçekleşen nihai paylaşım öncesinde üçüncü kişilere satışı yapılmış olan bağımsız bölümlerden kaynaklanan alacakların tahsilatına devam edilmektedir.

Sultan Makamı Konutlarında bağımsız bölümlerin satışları devam etmektedir.

Çamlıca Arsası'nda Hasan Peker'e ait kalan intifa hakkının önümüzdeki dönemde devralınması ve arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Gravesend ve Hagen'da yer alan taşınmazların renovasyonu ile ilgili projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

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, 31.12.2018 ile 31.12.2019 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 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmiş	geçmiş
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar		
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	2.068.262	5.368.513
Ticari alacaklar	9.144.998	4.353.431
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9.144.998	4.353.431
Diğer alacaklar	157.398	1.248.158
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	157.398	1.248.158
Stoklar	135.872.032	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	80.784	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	157.138	82.501
Diğer dönen varlıklar	2.003	451.608
Toplam dönen varlıklar	147.482.615	198.906.550

Duran varlıklar		
Ticari Alacaklar	215.098.456	254.570.842
- İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar	201.559.689	254.570.842
- İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	13.538.767	-
Diğer alacaklar	529	529
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	179.770.884	71.056.908
Maddi duran varlıklar	6.333	9.608
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.912.609
Toplam duran varlıklar	394.876.202	327.550.496
Toplam varlıklar	542.358.817	526.457.046
	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmiş	geçmiş
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	77.422.475	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	48.841.969
Ticari borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	58.670.338	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	18.651.945	40.766.069
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	29.476.609	12.861.338
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	35.235.571	25.411.500
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar -	367.764	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	89.822	174.829
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	738.383	1.556.847
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	220.652.907	195.232.902
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	-	8.602.659
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	200.197	42.825
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	200.197	8.645.484
Toplam yükümlülükler	220.853.104	203.878.386
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	29.597	6.168
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.000.000	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	243.472.492	234.108.027
Net dönem karı	(1.096.376)	9.364.465
Toplam özkaynaklar	321.505.713	322.578.660
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	542.358.817	526.457.046

5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kar veya zarar kısmı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hasılat	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	(85.264.104)	(138.022.331)
Brüt kar	(38.491)	(10.426.871)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.850)	(183.500)
Genel yönetim giderleri (-)	(7.296.392)	(6.383.183)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	74.006.790	147.392.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(38.034.932)	(88.489.130)
Esas Faaliyet Karı	28.635.125	41.910.190
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	674.853	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	29.309.978	41.910.190
Finansman gelirleri	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	(30.363.166)	(38.230.860)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	816.233	8.957.583
Vergi geliri / (gideri)		
- Cari dönem vergi gideri	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(1.912.609)	406.882
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	(1.096.376)	9.364.465
Dönem karının dağılımı		
Ana ortaklık payları	(1.096.376)	9.364.465
Pay başına kazanç	(0,01)	0,31
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı		
Diğer kapsamlı gelir	23.429	9.546
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	23.429	11.932
- Vergi etkisi	-	(2.386)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	-	-
Toplam kapsamlı gelir	(1.072.947)	9.374.011

5.7 Hisse Performansı



Şirketimiz hisseleri pay başına 2,24 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 – 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 21 Şubat 2020 tarihi itibariyle kapanış fiyatı 3,10 TL* olmuştur. Bu veriler anılan dönemde %38,39 oranında bir artışa işaret etmektedir.

BIST-100 endeksinin 21 Şubat 2018 tarihindeki açılış seviyesi 113.432,85 ve 21 Şubat 2020 kapanış seviyesi ise 116.829 puan olup, bu dönemde %2,99'luk artış göstermiştir. Buna göre, hissemiz aynı dönemde BIST 100 endeksine göre %35,40 pozitif getiri sağlamıştır.

* Şirketimiz 2019 yılı başında gerçekleşen sermaye artışı ile pay sahiplerine %143,667 oranında bedelsiz hisse senedi dağıtılmış olduğundan, sermaye artışının gerçekleştiği 09.01.2019 tarihinden önce borsada oluşan fiyatlar buna göre düzeltilmiştir.

5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.568.307	5.275.683
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	315.642.916	232.441.953
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	40.000.000
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		225.147.594	260.613.753
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	542.358.817	538.331.389
E. Finansal borçlar	Md. 31	77.422.475	114.564.978

F.	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G.	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	35.235.571	-
İ.	Özkaynaklar	Md. 31	321.505.713	370.343.147
	Diğer kaynaklar		108.195.058	53.423.264
D. Toplam kaynaklar		Md. 3/(p)	542.358.817	538.331.389

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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/(d)	1.568.307	4.572.666
A3.	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	37.022.952	29.238.562
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
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)	607.490	637.647

Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	0,00%	%-
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md. 24/(a), (b)	>% 51	58,20%	%43,18
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	0,29%	%8,31
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	6,83%	%10,38
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	%0
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	%0
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	34,04%	%30,93
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,29%	%0,88
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	0,11%	%0,01

Bilindiği üzere, SPK III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde GYO'ların Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorunluluğu bulunmaktadır. Şirketimizin 2018 yılı sonu itibariyle gayrimenkul yatırımlarımızın aktif büyüklüğüne oranı ilgili oranın altında gerçekleştiğinden 23 Mayıs 2019 tarihli ve 2019/23 sayılı yazımız ile ilgili hükme uyum sağlayabilmesi için SPK'dan 1 yıl süre verilmesi talep edilmiştir. SPK, 24 Haziran 2019 tarihli yazısında Tebliğ'in 24. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi hükmü çerçevesinde; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapma yükümlülüğününün 31.12.2019 tarihli finansal tablolarda sağlanması için Şirketimize 31 Aralık 2019 tarihine kadar süre verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar vermiştir. Bu kapsamda, şirketimizin 31.12.2019 tairihi itibariyle Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar yapılan yatırımın aktif büyüklüğüne oranı %58,15'i oranında gerçekleşmiş olup, ilgili tebliğ hükümlerine uyum sağlanmıştır.