



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2023 – 31.03.2023 Dönemi

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	6
1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER.....	7
1.1 GENEL BİLGİLENDİRME	7
1.2 TARİHÇE	7
1.3 ORTAKLIK YAPISI	8
1.4 YÖNETİM KURULU	9
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI	9
1.6 PERSONEL BİLGİSİ	10
Şirketin Üst Düzey Yöneticileri	10
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR	10
2.1 Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler	10
2.2 Sultanmakamı Konutları	11
2.3 Çamlıca Arsası.....	11
2.4 Kaiserwall Almanya	11
2.5 Peker GYO Global GMBH.....	12
2.6 Oxo Investment GMBH.....	12
2.7 Blue Stone Investment GMBH.....	12
2.8 Nordstern Düsseldorf GMBH	12
2.9 Peker GYO Spain SL	13
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ	13
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	13
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:	13
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	13
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:	14
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:.....	14
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	14
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:	14
g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:.....	14
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:	14
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	14
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:	14
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:	15
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına	

ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	15
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:.....	15
5.5 Finansal Durum Tablosu	16
5.6 Kar-Zarar Tablosu	18
5.7 Hisse Performansı	19
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	20

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 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 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.
- 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 itibariyle işlem görmeye başlamıştır.
- 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.
- Şirket sermayesi tamamı geçmiş yıllar karlarından karşılanmak suretiyle 73.100.000 TL'den 253.000.000 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemleri 23.09.2020 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket sermaye tamamı nakit karşılanmak üzere 253.000.000 TL'den 669.833.746,99 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemleri 11.08.2021 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 1.850.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 669.833.746,99 TL tutarında çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adeti	Pay Tutarı (TL)
Hasan Peker	A	Nama	28.083.000,45	28.083.000,45
Ayşegül Peker	A	Nama	14.083.666,23	14.083.666,23
Hasan Peker	B	Hamiline	145.875.174,88	145.875.174,88
Ayşegül Peker	B	Hamiline	73.223.124,91	73.223.124,91
Diğer	B	Hamiline	408.568.780,53	408.568.780,53
			669.833.746,99	669.833.746,99

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

02.07.2020 ve 27.10.2021 tarihli Genel Kurul Kararları ile yönetim kurulumuz aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi Bitiş Tarihi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	02.07.2020	01.07.2023
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	02.07.2020	01.07.2023
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
M. Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
Celal Zaim Çil	Yönetim Kurulu Üyesi	27.10.2021	01.07.2023
Alper Saha	Yönetim Kurulu Üyesi	27.10.2021	01.07.2023

Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi
Başkan	Mehmet Serkan KARABACAK	Soner KAYSERİLİOĞLU	Soner KAYSERİLİOĞLU
Üye	Soner KAYSERİLİOĞLU	Mehmet Serkan KARABACAK	Fatih PEKER
Üye	Murat PARMAKÇI		

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
Onur Özalp	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Şükran Altıntaş	Hukuk Müşaviri	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	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 Mart 2023 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 1 Ocak – 31 Mart 2023 dönemi için 4.623.931 TL'dir.

Personel Sayısı: Yurtdışı iştirakler dahil çalışan sayısı 27'dir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1 Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler

Ataköy NEF 22 Projesinde Şirket'in stoklarında kalan ve %100 sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
İşyeri(*)	13	4.612,5	146.150.000

Ataköy NEF 22 Projesinde Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.03.2023 tarihi itibarıyla 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)
İşyeri (*)	5	1.194,00	64.200.000	32.100.000

(*) Söz konusu ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 03.01.2023 tarih ve PEKGY-2210073 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 1 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 2 adedini 31.03.2023 tarihi itibarıyla aktifinde taşımaya devam etmektedir. Şirket tek malik olduğu bağımsız bölümlerden iki tanesinin dönem içinde satışını gerçekleştirmiştir. Tek malik olunan diğer bağımsız bölüm ile hisseli mülkiyete konu olan bağımsız bölümlerin ise satışları devam etmektedir.

Şirket'in 31.03.2023 tarihi itibarıyla Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Toplam Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
Konut (*)	3	1.290	86.320.000	55.865.900

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 03.01.2023 tarih ve PEKGY-2210076 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.3 Çamlıca Arsası

Şirket'in aktifinde bulunan Çamlıca Arsası ile ilgili olarak 2021 yılı son çeyreğinde; 167 pafta, 1127 ada, 1,2,3 adet parsellerin tevhid işlemleri kapsamında parsellere komşu 652,69 m2 alanın Üsküdar Belediyesi Encümen kararı çerçevesinde yoldan ihdas edilerek söz konusu parsellere tevhid ile ilgili olarak söz konusu alan toplam 11.748.240 TL'ye Şirketimizce satın alınmıştır. Söz konusu satınalma ve yapılan tevhid işlemleri kapsamında 6 adet parselden oluşan arsamız 2 parsel olarak birleştirilmiş olup, toplam 11.019,81 büyüklüğündedir.

Arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Bu kapsamda, 1139 ada 54 parsel ve 1127 ada 7 parsel üzerinde bulunan arsamızdaki yapılarla ilgili olarak; Üsküdar Belediye Başkanlığı'na 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamı'nda gerekli başvurular yapılmış olup, kentsel dönüşüm kapsamında muafiyet yazıları Üsküdar Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır, tapuya ilgili şerh notu işlenmiştir. Yapılar belirtilen harç, vergi ve ücretlerden muaf tutulacaktır.

Çamlıca Arsası'na ilişkin Reel Değerleme tarafından hazırlanan 03.01.2023 tarih ve PEKGY-2210074 sayılı raporda arsanın değeri 541.870.000 TL olarak takdir edilmiştir. Şirket söz konusu arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

2.4 Kaiserwall Almanya

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina 31.03.2023 tarihi itibarıyla şirket aktifinde yer almaktadır. Wardin & Schmoranz unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 566.000 Euro olarak takdir edilmiştir.

2.5 Peker GYO Global GMBH

Söz konusu şirket bünyesine 15.01.2021 tarihinde ekspertiz değeri 232.000 Euro olan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan ve 1 daireden oluşan bir bina 220.000 Euro'ya, 03.02.2021 tarihinde ise ekspertiz değeri 276.000 Euro olan 202 m2 arsa alanına sahip bir bina 270.000 Euro'ya satın alınmıştır. Son olarak Şirket bünyesine, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

Yine Almanya'da kurulu iştirakimiz Peker GYO Global GMBH bünyesine Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde yer alan 2.690 m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 2.530.000 Euro olan taşınmaz 2.400.000 Euro bedelle satın alınmış olup, söz konusu arsa üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 7.408 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip projede toplam 45 daire, 33 kapalı otopark ve 14 açık otopark ve adet motor otoparkı bulunması planlanmaktadır. Söz konusu projemizde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, mevcut binanın içi yıkım işleri ile arsa alanı hafriyat çalışmaları tamamlanmıştır.

2.6 Oxo Investment GMBH

Neuss şehrinin merkezinde yer alan 15.184 m2 büyüklüğündeki arsanın komisyon dahil 13.700.000 Euro bedelle satın alınması ile ilgili olarak satıcı taraf ile 28.06.2021 tarihinde ön sözleşme imzalanmış idi, ancak, satıcı tarafın satıştan vazgeçmesi nedeniyle söz konusu satın alma işleminden vazgeçilmiştir. Nordstern projesinin tek şirket üzerinden yürütülmesi amacıyla söz konusu şirketimiz Nordstern Düsseldorf GmbH şirketimiz ile birleştirilerek kapatılmıştır.

2.7 Blue Stone Investment GMBH

Şirketimiz Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş ancak henüz aktif olarak faaliyet göstermeyen Blue Stone Investment GMBH şirketinin paylarının tamamını ilişkili tarafı olan Peker Holding GmbH'dan 06.10.2021 tarihinde devralmıştır. Eş zamanlı olarak Blue Stone Investment GMBH, Almanya'nın Grevenbroich şehrinde ekspertiz değeri 1.980.000 Euro olan 2.370 m2 arsayı 07.10.2021 tarihinde 1.830.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

2.8 Nordstern Düsseldorf GmbH

Şirketimiz Almanya'da kurulu ve 25.000 Euro sermayeli Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GmbH'tan 01.12.2021 tarihinde satın almıştır. Söz konusu payların değeri Almanya'da kurulu Kieffer Stübben Partner mbB firması tarafından hazırlanan 21.10.2021 tarihli değerlendirme raporunda 5.899.753,66 Euro olarak takdir edilmiş olup, satın alma bedeli de 5.850.000 Euro olarak belirlenmiştir. Söz konusu şirketin sermayesini temsil eden payların kalan %11'i de Şirketimiz tarafından satın alınmış ve ilgili şirketin tamamına sahip konuma gelinmiştir.

Nordstern Düsseldorf GmbH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olup, söz konusu arsaya bitişik parsel 9.163 m2 arsanın Düsseldorf Belediye'sinden satın alınması planlanmakta olup, söz konusu arsaların birlikte projelendirilmesi yapılacaktır.

2.9 Peker GYO Spain SL

Paylarının tamamı Şirketimize ait olan İspanya'daki iştirakimiz Peker GYO Spain SL unvanlı şirketimiz bünyesine İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutlar 1.400.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmazları değeri Uve Valoraciones S.A ünvanlı değerlendirme firması tarafından 31.03.2013 tarihi itibarıyla 1.994.785 Euro olarak takdir edilmiş olup, söz konusu gayrimenkulün 2.100.000 Euro'ya New Elements Real Estate Holding B. 'ye satışı 2023 yılında gerçekleşmiştir. Dolayısı ile, 31.03.2023 itibarıyla söz konusu gayrimenkul aktifimizde yer almamaktadır.

3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki Türkiye'deki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Almanya'da yer alan gayrimenkul ile ilgili değerlendirme raporu Wardin & Schmoranz Mülkiyet Değerleme Uzmanı ve İngiltere'de yer alan gayrimenkul ile ilgili değerlendirme raporu Strutt & Parker 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	146.150.000	TL	03.01.2023 – PEKGY-2210073
NEF 22 Projesi Bağımsız Bölümler	74.030.000	TL	03.01.2023 – PEKGY-2210073
Sultan Makamı Konutları	55.865.900	TL	03.01.2023 – PEKGY-2210076
Çamlıca Arsası	541.870.000	TL	03.01.2023 – PEKGY-2210074
Kaiserwall Bina	566.000	Euro	31.12.2022

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, 2023 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 2023 Q1 yılında 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:**

Yapılmamıştır.

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

Cari dönemde Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarınca Kahramanmaraş merkezli depremlerden etkilenen vatandaşlarımıza yardım amacıyla Afad'a 2.000.000 TL, Ahbap Derneği'ne 1.000.000 TL (50.000 Euro) nakdi yardım yapılmış, ayrıca öğrenci burs yardımı olarak toplam 13.500 TL ödeme yapılmıştır.

- 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 gayrimenkul projesi geliştirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

Gravesend'te yer alan satılmış ve aktifimizden çıkarılmıştır.

Almanya'nın Recklinghausen şehrindeki Kaiserwall binamızdan kira geliri elde edilmektedir.

Peker GYO Global GMBH şirketi üzerinden Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde bir arsa alımı gerçekleştirilmiştir. Projenin inşaatı devam etmektedir.

Blue Stone Investment GMBH şirketi üzerinden Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'ndeki Grevenbroich şehrinde bir arsa alımı gerçekleştirilmiştir. Proje geliştirme işlemleri devam etmektedir.

Ayrıca, yurtdışı yatırım planları çerçevesinde yıl içinde Almanya'nın Düsseldorf şehrinde arsa yatırımı bulunan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin %100 hissesi Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Bununla birlikte, İspanya'da kurulan Peker GYO Spain SL bünyesinde İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutlar 1.400.000 Euro bedelle satın alınmış ve söz konusu gayrimenkulün satışı 2023 yılında gerçekleştirilmiştir.

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 31.12.2022 ile 31.03.2023 tarihli karşılaştırmalı mali tabloları 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 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu (*) karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Cari dönem 31 Mart 2023	Önceki dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	506.925.438	471.069.502
Nakit ve nakit benzerleri	8.801.490	52.579.530
Ticari alacaklar		
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	24.806.808	26.730.444
Diğer alacaklar		
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	672.728	701.918
Stoklar	58.461.072	65.065.271
Peşin ödenmiş giderler		
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	244.921.543	164.311.257
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	166.647.721	159.365.986
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	864	63.962
Diğer dönen varlıklar	2.613.212	2.251.134
Duran varlıklar	1.543.356.589	1.520.315.878
Ticari alacaklar		
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	546.736.651	514.880.218
Diğer alacaklar		
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	971.670.048	979.680.061
Maddi duran varlıklar	16.959.032	17.751.110
Ertelenmiş vergi varlığı	7.990.329	8.003.960
Toplam varlıklar	2.050.282.027	1.991.385.380

Kaynaklar	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmemiş	geçmiş
	Cari dönem	Önceki dönem
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler	158.226.016	143.843.202
Kısa vadeli borçlanmalar	128.625.667	105.036.866
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3.637.666	2.991.026
Ticari borçlar		
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	-	18.978
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	23.119.793	17.411.670
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	16.182.269
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.410.521	797.691
Diğer borçlar		
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	245.949	176.979
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	583.373	494.015
Kısa vadeli karşılıklar		
<i>Diğer karşılıklar</i>	327.016	427.003
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	276.031	306.705
Uzun vadeli yükümlülükler	68.667.462	68.239.568
Uzun vadeli borçlanmalar	44.119.211	43.577.478
Uzun vadeli karşılıklar		
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	1.215.829	1.232.413
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23.332.422	23.429.677
Özkaynaklar	1.823.388.549	1.779.302.610
Ödenmiş sermaye	669.833.747	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri	4.722	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	(587.410)	(225.297)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	106.287.557	91.491.372
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	40.693.320	29.292.034
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(73.865.716)	(73.865.716)
Geçmiş yıllar karları	1.051.370.462	702.557.572
Net dönem karı	29.651.867	360.214.176
Toplam kaynaklar	2.050.282.027	1.991.385.380

(*) 1 Ocak - 31 Mart 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 10 Mayıs 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2023 – 31 Mart 2023 dönemi konsolide kar-zarar tablosu (*) karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022
Hasılat	42.817.003	34.229.058
Satışların maliyeti (-)	(40.250.303)	(32.289.193)
Brüt kar	2.566.700	1.939.865
Genel yönetim giderleri (-)	(17.382.164)	(10.956.384)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	50.729.842	50.263.197
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.549.885)	(25.208.683)
Esas faaliyet karı	34.364.493	16.037.995
Finansman gelirleri	215.990	19.498.524
Finansman giderleri (-)	(5.012.240)	(3.738.920)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	29.568.243	31.797.599
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/ (gideri)	83.624	7.527.826
Dönemin vergi geliri/ (gideri)	-	21.423
Ertelenmiş vergi geliri	83.624	7.506.403
Dönem karı	29.651.867	39.325.425
Ana ortaklığa ait	29.651.867	38.296.172
Kontrol gücü olmayan paylar	-	1.029.253
Diğer kapsamlı gelir ve giderler		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(362.113)	79.924
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	(362.113)	79.924
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak	14.796.185	15.492.582
Yabancı para çevrim farkı	14.796.185	15.492.582
Diğer kapsamlı gelir	14.434.072	15.572.506
Toplam kapsamlı gelir	44.085.939	54.897.931

(*) 1 Ocak - 31 Mart 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 10 Mayıs 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

5.7 Hisse Performansı



Şirketimiz hisseleri pay başına 0,65 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 o dönem için zirve seviyesine ulaşmıştır. Sonrasında yaşanan düzeltme hareketi ardından 12 Mart 2020 tarihi itibariyle en düşük seviyesini (0,45 TL (*)) görmüştür. Sonrasında ise tekrar yükselişe geçen hisse fiyatı 03 Eylül 2020'de 3,55 TL(*) seviyesine ulaşmıştır.

2021 yılına 2,26 seviyesinden başlayan hisse fiyatı, sermaye artışı onay kararı sonrasında ve rüçhan hakkı kullanım sürecinde yaşanan düşüş ile Ağustos ayında 19 ve 20'sinde ve Ekim ayında 06, 15 ve 18'inde 0,92 TL(*) ile kapanış yapmıştır. Son olarak kur hareketleri sonrasında TL korumalı mevduat açıklaması ile gerileyen kura paralel olarak borsada yaşanan geri çekilmeler neticesinde 28.12.2021 tarihinde 2021 yılı en düşük seviyesi olan 0,89 TL(*) seviyesinden kapanış yapmıştır. Ve son olarak yıl kapanış fiyatı 0,91 TL* olmuştur.

2022 yılına 0,91 seviyesinden başlayan hisse fiyatı, Rusya – Ukrayna savaşının piyasalardaki olumsuz etkileri ile 24.02.2022 tarihinde 0,81 TL(*) olarak işlem görmüştür. Sonrasında ise bu seviyeden aldığı tepki ile artış göstermiş ve 2022 yılını 3,53 TL fiyattan kapatmıştır. 2023 yılında genel olarak olumlu seyir izleyen hisse fiyatı 02.05.2023 tarihinde tarihinin en üst seviyesinde (5,78 TL) gün kapanışı yapmıştır. Ve son olarak 09.05.2023 kapanış fiyatı 5,59 TL* olmuştur.

* Halka arzdan sonra gerçekleşen sermaye artışı işlemlerine göre düzeltilmiş fiyattır.

5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	6.183.339	38.265.816
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.162.114.469	1.112.563.351
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan ticari alacaklar	III-48.1. Md. 23 / (f)	79.040.490	72.530.287
	Diğer varlıklar		585.963.322	556.906.622
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		1.833.301.620	1.780.266.076
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	60.547.316	40.827.342
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.480.341	18.978
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.751.031.549	1.720.819.914
	Diğer kaynaklar		18.242.414	18.599.842
D	Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		1.833.301.620	1.780.266.076
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	933.897	22.002.720
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	11.798.270	11.283.153
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	352.655.377	352.655.377
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	832.721	14.007.148

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Asgari/ azami oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,0%	0,0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	63,4%	63,7%	Asgari %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,3%	2,1%	Azami %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	19,9%	20,4%	Azami %49
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,0%	0,0%	Azami %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0,0%	0,0%	Azami %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	3,5%	2,4%	Azami %500
7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,1%	1,2%	Azami %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	0,0%	0,8%	Azami %10