

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 1.012.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek [•] Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.pekergyo.com ve [•] adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünölmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngöröleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörölerden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ.....	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR.....	5
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	5
2. ÖZET.....	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	25
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	25
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	29
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	42
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	44
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR / STOKLAR / YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	46
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	48
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	53
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	53
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	55
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	56
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	61
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	62
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	63
18. ANA PAY SAHİPLERİ.....	64
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	65
20. DİĞER BİLGİLER.....	67
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	71
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	73
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	75
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	79
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	84
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	84
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	84
28. SULANMA ETKİSİ.....	85
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	85
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	85
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 88	
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	88
33. EKLER.....	88

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	: Anonim Şirketi
Adres Değerleme	: Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Aracı Kurum	: Y Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ataköy NEF 22	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel Üzerinde Yer Alan Gayrimenkul Kompleksi
BB	: Bağımsız bölüm
BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul	: Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Çamlıca Arsası	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1-2-3 Parseller İle 1139 Ada 3-4-5 Parseller'den Oluşan Arsalar
Ekip Değerleme	: Ekip Taşınmaz Değerleme A.Ş.
EUR/Euro	: Avrupa Para Birimi
GBP	: İngiliz Sterlini
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
NEF/Timur Gayrimenkul	: Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
m ²	: Metrekare
Peker GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı	: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Reel Değerleme	: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sultan Makamı Konutları	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, Çakal Dağı Taşlık Bayır Mevkii, 879 Ada 51 Nolu Parsel Üzerinde Yer Alan Gayrimenkul Kompleksi
SMMM	: Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
Timur Gayrimenkul	: Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
TL	: Türk Lirası
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UDS	: Uluslararası Değerleme Standartları
UFRS/UMS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, \$ veya ABD Doları	: Amerikan Doları
VUK	: Vergi Usul Kanunu
YMM	: Yeminli Mali Müşavir

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Onur ÖZALP Genel Müdür .../.../2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
 .../.../2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.
İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Cem Uçarlar Sorumlu Denetçi	31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 VE 30.06.2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR VE İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Mehmet TAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı	İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

2. ÖZET

2.A. GİRİŞ VE UYARILARA İLİŞKİN BİLGİLER

2.A.1. Giriş ve Uyarılar

- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.
- Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.
- İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.
- Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.

2.A.2. İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi

İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

2.B. İHRAÇCIYA İLİŞKİN BİLGİLER

2.B.1.İhraççının Ticaret Unvanı ve İşletme Adı

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

2.B.2. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL

2.B.3. Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket gayrimenkul sektöründe ağırlıklı olarak arazi geliştirme konusuna odaklı bir şekilde faaliyet göstermektedir. Geliştirdiği arsalar üzerinde müteahhit veya proje geliştirici firmalarla işbirliği yaparak üst gelir gruplarına hitap eden konut ve/veya ticari gayrimenkul projelerini hataya geçirmeyi ve bu projelerden satış ve/veya kira geliri elde etmeyi amaçlamaktadır. Şirket ağırlıklı olarak Türkiye'de İstanbul'da faaliyet göstermekte, bununla birlikte yurtdışında Almanya ve İngiltere'de de yatırımlar yapmaktadır. Şirket portföyündeki varlıklar hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ataköy NEF 22

Şirket ile Timur Gayrimenkul 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.

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 gerçekleştirilmemiş 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 gerçekleştirilmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibarıyla, 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.

Son olarak, Ataköy NEF 22'de yer alan ve 17.02.2014 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile %100 yabancı sermayeli (Kuveyt) Murabahat Gayrimenkul Çözümleri ve Turizm Ltd Şti.'ne ("Murabahat") toplam 18.386.690 USD bedelle satılmış olan 69 adet bağımsız bölümün 37 adedi, satış bedelinin tahsil edilemeyen 9.423.105 USD'lik bölümüne karşılık iade alınmış, böylece Şirket ve Timur Gayrimenkul iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir.

Bu gelişmeler neticesinde son durumda izahname tarihi itibarıyla;

i. 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)
Konut	13	1110,81	7.808.610
İşyeri	16	4644,9	57.146.843
Toplam	29	5755,71	64.955.453

ii. Şirketin stoklarında kalan ve %50 hissesine sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlere 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	37	3.877,44	33.610.000	16.805.000

iii. Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 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	60	4.099	32.879.474	16.439.737
İşyeri	14	3.707	56.575.378	28.287.689
Toplam	74	7.806	89.454.852	44.727.426

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 31.12.2019 tarih ve OZL201904504 sayılı raporu ve Reel Değerleme'nin 16.12.2020 tarih ve PEKGY-2011078 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

Sultan Makamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 3 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 7 adedini son durum 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 son durum itibariyle 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.

Çamlıca Arsa

Şirket'in bir diğer yatırımı 6 adet parselden oluşan 10.601 m2 büyüklüğündeki Çamlıca Arası'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. Satın alınan intifa haklarının değeri Adres Değerleme tarafından hazırlanan 25.12.2019 tarih ve OZL201904352 sayılı değerlendirme raporunda 106.067.368 TL olarak takdir edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı toplantısında;

A) i. Kurul'un II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9. maddesinin dokuzuncu fıkrası hükmü çerçevesinde; Çamlıca Arsaları üzerinde bulunan intifa hakkının 25.12.2019 tarihindeki değerinin

belirlenmesine ilişkin olarak, Şirketin 2020 yılında portföyündeki gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmeti alacağını açıkladığı Ekip Değerleme tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin Değerlendirme Komitesi Kararında belirtilen hususlar da dikkate alınmak suretiyle, işbu kararın Şirkete tebliğini takip eden 15 iş günü içerisinde yeni bir değerlendirme raporu hazırlanması, söz konusu raporun Kurul'un III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve ayrıca Kurul'a iletilmesi,

- ii. Ekip Değerleme tarafından (i.) no'lu maddede belirtilen kapsamda hazırlanacak değerlendirme raporunda intifa hakkına ilişkin olarak, Adres Değerleme tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda belirlenen değerden daha düşük bir değer belirlenmesi halinde, söz konusu intifa hakkının terkin işleminde en fazla bu değer dikkate alınması, bu çerçevede;
 - 1) Değerleme raporunun kamuya açıklanmasını takiben 10 iş günü içerisinde Şirket muhasebe kayıtlarında ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarında gerekli düzeltmelerin yapılması ve söz konusu finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporunun da yenilenerek kamuya açıklanması,
 - 2) Tapuda gerçekleştirilen terkin işleminde Şirket tarafından ödenen vergi, resim ve harç tutarı belirlenirken esas alınan tutar ile yenilenmiş ekspertiz değeri arasındaki farka denk gelen varsa vergi, resim ve harç tutar farkının işlemin karşı tarafı Hasan PEKER'den tahsil edilerek Şirkete irat olarak kaydedilmesi,
- iii. (i.) ve (ii.) no'lu maddelerde belirtilen hususların yerine getirilmesine kadar, intifa haklarının terkinine ilişkin olarak Şirketiniz tarafından Hasan PEKER lehine nakden herhangi bir ödeme yapılmaması ve ödeme yapılması sonucunu doğuracak herhangi bir mahsuplaşma işleminin tesis edilmemesi

gerektiği,

B) (A/ii.) no'lu maddede belirtilen işlemlerin Şirketin 31.12.2019 tarihli finansal tablolarında yaratacağı etkinin bu aşamada kesin olarak bilinmemesi nedeniyle Şirketin 29.01.2020 tarihinde Kurul'a yapmış olduğu sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanmasına ilişkin talebin bu aşamada Kurul'ca değerlendirmeye alınmasının mümkün olmadığı, (A/ii.) no'lu madde kapsamında gerekli işlemlerin tesis edilmesini müteakip Kurul'a sermaye artırımına ilişkin yeniden başvurulması halinde söz konusu başvurunun değerlendirmeye alınabileceği,

C) İşbu Kurul Kararı hakkında gerekli özel durum açıklamalarının yapılması gerektiği

hususlarının Şirket'e bildirilmesine karar verilmiştir.

Bunun üzerine Ekip Değerleme tarafından hazırlanan 20.04.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-289 sayılı değerlendirme raporunda Şirket tarafından Hasan Peker'den satın alınan intifa haklarının değeri 44.515.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Öte yandan Hasan Peker intifa haklarının değerinin UDS'nin benimsediği üç temel değerlendirme yöntemi yerine 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 296. maddesi hükümlerine göre takdir edilmesi başta olmak üzere, Ekip Değerleme tarafından hazırlanan 20.04.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-289 sayılı değerlendirme raporunda yer alan çeşitli hususlar nedeniyle TDUB Statüsü'nün 7. maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca 15.05.2020 tarihli dilekçeyle TDUB nezdinde anılan rapora itiraz etmiştir. TDUB'un cevaben ilettiği 11.08.2020 tarih ve 682 sayılı yazısında ise değerlemeyi gerçekleştirenin UDS'de tanımlı olmayan farklı yöntemleri kullanmasının mümkün olduğu, bu bakımdan raporda UDS'de belirtilen üç temel değerlendirme yönteminin kullanılmamasının UDS'ye aykırılık teşkil etmediği ifade edilmiştir.

Bunun üzerine Hasan Peker TDUB Statüsü'nün 35. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Birliğin yetkili organlarıncaya alınan kararlara karşı, kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde

itiraz edilebilir. İtiraza ilişkin olarak Kurulca verilecek kararlar kesindir.” hükmü çerçevesinde TDUB’un kararına karşı Kurul’a itiraz etmiştir. Konu Kurul’ca incelenmeye devam etmektedir.

Son durum itibarıyla söz konusu arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmaya devam etmekte olup, Adres Değerleme ve Ekip Değerleme tarafından hazırlanan raporlarda takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir:

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

	Arsa Alanı (m2)	Adres Değerleme Ekspertiz Değeri (TL)	Ekip Değerleme Ekspertiz Değeri (TL)
Parsellerin Tüm Mülkiyet Hakları	10.601,00	212.020.000	197.480.000
İntifa Hakkı Olan Hisseler	2.125,00	42.500.000	39.445.000
Peker GYO Kuru Mülkiyet Hakkı		14.166.667	27.610.000
Hasan Peker İntifa Hakkı		28.333.333	11.835.000
İntifa Hakkı Olmayan Hisseler	8.476,00	169.520.000	158.035.000
Peker GYO Tüm Mülkiyet Hakları		169.520.000	158.035.000
Peker GYO Toplam Değer		183.686.667	185.645.000

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

İngiltere Gravesend

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. 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.

Hagen Almanya

Şirket Almanya'nın Kuzey Ren 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. Söz konusu gayrimenkul renevasyon çalışmaları devam etmektedir. Wardin & Schmoranz unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 29.9.2020 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.500.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Anılan taşınmaz Şirket aktifinde yer almaya devam etmektedir.

Peker GYO Global GMBH

Şirketimizin Almanya’da yapacağımız yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere 1.000.000 Euro sermayeli ve paylarının tamamı Şirketimize ait olan Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketi kurulmuş olmakla birlikte henüz sermaye ödemesi yapılmamıştır. Yatırım yapılacak gayrimenkullerin belirlenmesi için çalışmalar devam etmektedir.

Ticari Alacaklar

Şirket’in ticari alacakları gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlardan bakiye kalan alacak tutarlarından oluşmaktadır.

30.06.2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli 736.184 TL ve uzun vadeli 213.279.046 TL tutarındaki ticari alacaklar Şirket’in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı iştiraklerin satışı

nedeniyle UK Imperial Investment Ltd'den bakiye kalan alacağından oluşmaktadır. Söz konusu alacak GBP cinsinden olup, bu alacağa GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir. Ayrıca UK Imperial Investment Ltd'nin Şirket'e karşı olan borçlarının teminatı olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye alacak tutarı 30.06.2020 tarihi itibarıyla işlemiş faizler dahil 25.493.555,47 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.293.555
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	25.493.555

2.B.4. İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Diğer taraftan, söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Öte yandan Şirket tarafından yurtdışında da yatırımlar yapılıyor olması ve Şirket'in İngiltere'de faaliyet gösteren UK Imperial Ltd.'ten İngiliz Sterlini cinsinden ticari alacakları olması sebebiyle, yurtdışında meydana gelebilecek siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

2.B.5. İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

Şirket'in iştiraki olmadığı gibi, Şirket'in halka açık olan kısım dışında kalan çoğunluk hisseleri de gerçek kişilere aittir. Şirketin kontrol eden hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı oldukları diğer şirketler 8. bölümde açıklanmaktadır.

2.B.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi, İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi ve varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Şirketin 253.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesi içindeki ve toplam ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan ortakların pay oranı ve grubu aşağıda verildiği gibidir.

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
Hasan Peker	A	Nama	5.616.599,82	5.616.599,82
Ayşegül Peker	A	Nama	2.816.733,51	2.816.733,51
Hasan Peker	B	Hamiline	29.172.160,07	29.172.160,07
Ayşegül Peker	B	Hamiline	14.644.624,72	14.644.624,72
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	200.749.881,88	200.749.881,88
TOPLAM			253.000.000,00	253.000.000,00

Şirketin mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 8.433.333,333 TL'dir. 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.

Ortaklığın yönetim kontrolü A Grubu pay sahiplerine ait olup, söz konusu kontrol paylara tanınan imtiyazların ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.

2.B.7. Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket son üç yıl ve 2020 yılı ilk altı aylık döneme ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarından seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosu

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	3.320.283	2.068.262	5.368.513	2.173.469
Finansal yatırımlar				
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	736.184	-		21.066.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.868.421	9.144.998	4.353.431	5.399.985
Diğer alacaklar	269.816	157.398		
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	269.816	157.398	1.248.158	926.216
Türev araçlar				
Stoklar	110.083.752	135.872.032	187.103.020	319.500.767
Peşin ödenmiş giderler	91.939	80.784	299.319	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	6.677	157.138	82.501	182.589
Diğer dönen varlıklar	774.827	2.003	451.608	544.290
Toplam dönen varlıklar	119.151.899	147.482.615	198.906.550	349.908.571
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	213.279.046	201.559.689	254.570.842	242.552.194
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	13.538.767		
Stoklar				
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	529	529	529
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	166.517.915	179.770.884	71.056.908	30.129.180
Maddi duran varlıklar	4.642	6.333	9.608	329
Peşin ödenmiş giderler	765			5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı		-	1.912.609	1.508.113
Toplam duran varlıklar	379.802.897	394.876.202	327.550.496	279.207.066
Aktif Toplamı	498.954.796	542.358.817	526.457.046	629.115.637
Kısa vadeli borçlanmalar	71.770.134	77.422.475	65.620.350	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	48.841.969	66.644.388
Ticari borçlar	14.525.519	77.322.283		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.834.486	58.670.338		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.691.033	18.651.945	40.766.069	37.422.968
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	255.000	29.476.609	12.861.338	70.777.553
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	36.057.272	35.235.571	25.411.500	48.595.217
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	367.764		

Türev araçlar				
Kısa vadeli karşılıklar				
- Diğer kısa vadeli karşılıklar				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	73.753	89.822	174.829	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.889.035	738.383	1.556.847	169.921
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	124.570.713	220.652.907	195.232.902	267.378.853
Uzun vadeli borçlanmalar		-	8.602.659	48.499.473
Ticari borçlar				
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar				
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	163.322	200.197	42.825	32.662
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	163.322	200.197	8.645.484	48.532.135
Toplam yükümlülükler	124.734.035	220.853.104	203.878.386	315.910.988
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000	73.100.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	125.777	29.597	6.168	-3.378
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Yabancı para çevirim farkları				
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	6.000.000	6.000.000	
Geçmiş yıllar karları	238.412.190	243.472.492	234.108.027	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	52.618.868	(1.096.376)	9.364.465	49.145.977
Toplam özkaynaklar	374.220.761	321.505.713	322.578.660	313.204.649
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	498.954.796	542.358.817	526.457.046	629.115.637

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlardan bakiye kalan alacak tutarlarından oluşmaktadır.

30.06.2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli 736.184 TL ve uzun vadeli 213.279.046 TL tutarındaki ticari alacaklar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı iştiraklerin satışı nedeniyle UK Imperial Investment Ltd'den bakiye kalan alacağından oluşmaktadır. Söz konusu alacak GBP cinsinden olup, bu alacağa GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir. Ayrıca UK Imperial Investment Ltd'nin Şirket'e karşı olan borçlarının teminatı olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye alacak tutarı 30.06.2020 tarihi itibarıyla işlemiş faizler dahil 25.493.555,47 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.293.555
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	25.493.555

Stoklar

30.06.2020 tarihi itibariyle Şirket'in stoklar kalemi Ataköy NEF 22 (92.926.145,00 TL) ve Sultan Makamı Konutları'nda (17.157.607 TL) yer alan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkullerde gerçekleşen satışlara bağlı olarak stokta kalan ünite adetleri ve stok tutarları mali tablo dönemleri itibariyle azalma göstermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30.06.2020 tarihi itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Çamlıca Arsası, Sultan Makamı Konutları, Almanya Hagen ve İngiltere Gravesend'den oluşmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini alış maliyeti ile raporlamakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kırılımı aşağıdaki gibidir:

	TL
Çamlıca Arsası	127.717.975
Sultan Makamı Konutları	16.890.000
İngiltere Gravesend	15.063.208
Almanya Hagen	9.191.078
Toplam	168.862.261

Yükümlülükler

Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanmaları kullanmış olduğu banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 30.06.2020 tarihi itibariyle bunların toplam tutarı 71.770.134 TL'dir.

Şirket'in ticari borçları vadeli gerçekleştirdiği satın almalar nedeniyle satıcılara kalan borç bakiyesini göstermektedir. 30.06.2020 tarihi itibariyle ticari borçlar 14.525.519 TL olup, bu tutarın 7.834.486 TL'si ilişkili taraflara olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Gelir Tablosu				
Hasılat	59.807.601	74.050.076	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-44.064.514	-78.166.526	-85.264.104	-138.022.331
Ticari faaliyetlerden brüt kar	15.743.087	-4.116.450	-38.491	-10.426.871
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-1.850	-1.850	-183.500
Genel yönetim giderleri (-)	-3.666.285	-3.520.807	-7.296.392	-6.383.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	48.238.144	35.629.614	74.006.790	147.392.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-3.420.535	-14.679.352	-38.034.932	-88.489.130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	148.594	72.335	674.853	
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	57.043.005	13.383.490	29.309.978	41.910.190
Finansman gelirleri	766.648	2.448.661	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-5.190.785	-17.990.304	-30.363.166	-38.230.860
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	52.618.868	-2.158.153	816.233	8.957.583
Vergi gideri				
- Cari dönem vergi gideri				
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	-1.912.609	406.882
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	52.618.868	-4.070.762	-1.096.376	9.364.465

Durdurulan faaliyetler	-	-	-	-
Net dönem karı / (zararı)	52.618.868	-4.070.762	-1.096.376	9.364.465
Diğer kapsamlı gelir/(gider)				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	96.180	-1.442	23.429	11.932
- Vergi etkisi				-2.386
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar				
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim				
Toplam kapsamlı gelir	52.715.048	-4.072.204	-1.072.947	9.374.011

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Satış Gelirleri

Şirketin satış gelirlerinin çok büyük bölümü Ataköy NEF 22’de yer alan bağımsız bölümlerde alıcılara teslim edilen bağımsız bölümlerin satış gelirinden oluşmaktadır. Bunun dışında Sultan Makamı Konutları’nda yer alan bağımsız bölümlerin satışından ve kiralanmasından elde edilen gelirler de satış gelirleri içinde raporlanmaktadır. Ayrıca, Almanya’da bulunan Heinsberg binamız ile ilgili 19.11.2019 tarihinde 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmış ve 2020 yılı içerisinde satış işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu hasılat da satış gelirleri arasında yer almaktadır.

Ataköy NEF 22’de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış geliri de zaman içinde azalma göstermiştir.

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti tutarları satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, kira giderleri, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, temsil ve ağırlama giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer gelirler ve giderleri büyük ölçüde kur farkı gelirleri ve giderlerinden oluşmaktadır. Kur farkı gelir ve giderleri ise büyük ölçüde Şirket’in UK Imperial Investment Ltd’den olan GBP cinsinden alacaklarının değerlendirilmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurdaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde de yıllar itibariyle önemli değişimler olabilmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket’in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri ve kur farkı gelirlerinden, finansman giderleri ise finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Dönemler itibariyle finansal borçlanmalardaki azalmaya paralel olarak finansman giderlerinde de azalma yaşandığı görülmektedir.

2.B.8. Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Şirketin proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

2.B.9. Kar tahmini ve beklentileri

Şirketin kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.

2.B.10. İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

Yoktur.

2.B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

2.C. SERMAYE PİYASASI ARACINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.C.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

İhraç edilecek payların ISIN kodu [•] dir. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%
B	Hamiline	Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%
TOPLAM			1.012.000.000,00	400%		1.012.000.000,00	100,00%

2.C.2. Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi

İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.

2.C.3 İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı, her bir payın nominal değeri

Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi 253.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir.

2.C.4 Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi

İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir:

- Kardan Pay Alma Hakkı
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı
- Satma Hakkı
- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı
- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı
- Yeni Pay Alma Hakkı
- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı
- Oy Hakkı
- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı
- İptal Davası Açma Hakkı
- Azınlık Hakları
- Özel Denetim İsteme Hakkı

Ayrıca Şirketin esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14’üncü maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde ise 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

2.C.5. Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi

İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2.C.6. Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi

İhraççının aynı grup payları BİST Ana Pazar’da işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.

2.C.7 Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiştir. Şirketin Kar Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur:

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul’da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabılır kârdan Sermaye Piyasası Kurulu’nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Şirketin 24.11.2017 tarih ve 2017/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararında belirlenen Kar Dağıtım Politikasına istinaden; Yönetim Kurulu, Genel Kurul’un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket’in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirketin kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabılır kârın en az %30’unun nakit veya bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul’a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir. Yönetim Kurulu’nun teklifi Genel Kurul açısından bağlayıcı olmayıp, nihai kar dağıtım kararı Genel Kurul tarafından alınacaktır.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur.

2.D.RİSKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

2.D.1. İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

2.D.1.1. İhraççıya ilişkin Riskler

Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

Şirket’in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler

Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler

Çamlica arsanın projelendirilmesinde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması

Şirket'in proje geliştirme ve satış süreçlerinde dışa bağımlı olması, rakiplerine göre dezavantajlı bir durum meydana getirebilir.

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulunamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Mevzuata Uyum Konusunda Karşılaşılabilecek Riskler

Şirket Türkiye'de ve yatırım yaptığı diğer ülkelerde imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak faaliyetlerini sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Nitelikli Kadronun Devamlılığı

Şirket faaliyetleri ve işletmesindeki başarı için kıdemli yönetici kadrosu ve kilit personeline güvenmekte olup, bu kadronun devamlılığı belirsizdir.

Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini arzû derecede etkileyecek detayları izahnamenin 23.7'nci bölümünde belirtilen çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.

Gayrimenkul Satış Riski

Global ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansıtılabilir.

Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler İle İlgili Riskler

Şirket, yurtdışında gayrimenkul yatırımının bulunması nedeniyle yurtdışında olası ekonomik kriz ve dalgalanmalara maruz kalabilir.

Deprem Riski

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, İstanbul'da meydana gelecek olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

İlişkili Taraftan Olan Ticari Alacak Riski

Şirket 25.04.2017 tarihinde Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulduğunda, Peker Holding A.Ş.'nin sahip olduğu İngiltere'de kurulu olan Peker Holding London Ltd. ile Almanya'da kurulu Peker GMBH ve Peker Investment GMBH'in sermayesini temsil eden payların tamamını Peker Holding A.Ş.'den devralmıştır. Şirket söz konusu yurtdışı iştirak hisseleri aktifinde yer almakta iken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü için yapılacak esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Söz konusu başvurunun değerlendirildiği Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında, Şirketin yurt dışı iştiraklerinin yapılanması ile portföy içeriklerinin gerek III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28.maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi gerekse Kurulun 22.04.2014 tarih ve 12/389 sayılı İlke Kararı ile uyumlu olmadığı dikkate alınarak, Şirket'in "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla esas sözleşmesinde yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebinin, Şirket'in yurt dışı iştiraklerinden Peker Holding London Ltd ve Peker GmbH'nin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesi veyahut bahsi geçen yurt dışındaki iştiraklerin Şirket aktifinden çıkarılması şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu şirketlerin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesinin sebep olacağı maliyetler ve süreç dikkate alınarak; Şirket'in Peker Holding London Ltd.'de sahip olduğu payların tamamı İngiltere'de kurulu olan ve paylarının tamamı Şirket ortakları Hasan Peker ve Ayşegül Peker'a ait olan UK Imperial Investment Ltd'ye 53.000.000 GBP bedelle satılmıştır. Bu satış işlemlerinden kaynaklanan ilişkili taraflardan olan alacaklarının bir bölümünün halen vadesi gelmemiş ve tahsilatı yapılmamıştır.

Şirket'e borçlu durumda olan UK Imperial Investment Ltd'nin ana faaliyet konusu Şirket'ten satın almış olduğu şirketlerin paylarına yatırım yapmaktır. Bu şirketler ise doğrudan veya dolaylı olarak İngiltere ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları yapmış olan şirketlerdir. UK Imperial Ltd'nin sahibi olduğu iştiraklerin yaptığı veya yapacağı gayrimenkul yatırımlarının gelir elde etme kabiliyetini etkileyecek herhangi bir durumun ortaya çıkması, Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağının tahsiline ilişkin belirsizliklerin ortaya çıkmasına neden olabilir.

Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağı ile ilgili olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti de bulunmaktadır. Bununla birlikte Hasan Peker'in şahsi malvarlığında gelecekte meydana gelebilecek kayıplar, Hasan Peker'in Şirket'e karşı olan taahhütlerini yerine getirme kapasitesini olumsuz etkileyebilir.

2.D.1.2 İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Yatırımların Likit Olmama Riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Nakit girişi olması gereken durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski

Peker GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim

ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaaı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

Sektörel Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski

Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Şirketin satış gelirlerine negatif yönde etki edebilir.

2.D.2. Sermaye Piyasası Aracına İlişkin Riskler

İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

2.D.3. Diğer Riskler

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullardan elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir.

Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz / değişken faiz", "kısa vade / uzun vade" ve "TL / yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket Avro cinsinden diğer borçlanma işlemleri nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetilmesi amacıyla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

2.E. HALKA ARZ

2.E.1. Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği gelir 1.012.000.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsasada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [•] TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık [•] TL olarak hesaplanmaktadır.

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak talepte bulunan yatırımcılar, işlem yaptıkları aracı kuruluşun tarafından talep edilebilecek komisyon ve ücretlere tabidir.

2.E.2. Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 253.000.000.-TL'den 1.012.000.000.-TL'lik artış ile 1.265.000.000.000.-TL'ye nakden artırılmasındaki amaç; güçlü özsermaye yapısına kavuşup düşük özkaynakla yurtdışı ucuz ve uzun süreli finansman kullanılarak yüksek kar marjlarına ulaşmaktır. Ayrıca, yurtiçinde yüksek finansman maliyetleri nedeniyle daha yüksek özkaynak kullanılarak karlılığın artırılması amaçlanmıştır.

Sermaye artışı ile sağlanacak kaynak yurtiçi ve/veya yurtdışındaki yatırımların finansmanında kullanılacaktır. Ayrıca, şirketin 68.350.000 TL'lik finansal borçları ödenecektir.

2.E.3. Halka Arza İlişkin Bilgiler ve Koşulları

Halka arz edilen payların nominal değeri 1.012.000.000 TL olup, mevcut payların %400'ü kadardır. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%
B	Hamiline	Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%
TOPLAM			1.012.000.000,00	400%		1.012.000.000,00	100,00%

Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecek olup, arz süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

2.E.4. Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren [•] Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

2.E.5. Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı, kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi

Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen yeni paylar Şirket tarafından satışa sunulacaktır. dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhüt bulunmamaktadır.

2.E.6 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi / Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma Etkisi	30.06.2020
Halka Arz Öncesi Özkaynaklar (TL)	374.220.761
Ödenmiş Sermaye (TL)	253.000.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,48
Nakit Sermaye Artışı (TL)	1.012.000.000
Halka Arz Masrafları (TL)	400.000
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	1.386.020.761
Halka Arz Sonrası Sermaye (TL)	1.265.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,10
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,38
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)	%25,7

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan %400 oranında bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcılarımızın yeni pay alma haklarını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

2.E.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler; talepte buldukları yatırım kuruluşunun hesap açma ücreti, aracılık komisyonu, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi, BSMV ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte)

Unvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.
Adresi	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye
Sorumlu Ortak Başdenetçi	Cem UÇARLAR- Sorumlu Ortak, Başdenetçi, SMMM
Üye Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

4.1. Finansal durum tablosu

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	3.320.283	2.068.262	5.368.513	2.173.469
Finansal yatırımlar				
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	736.184	-		21.066.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.868.421	9.144.998	4.353.431	5.399.985
Diğer alacaklar	269.816	157.398		
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	269.816	157.398	1.248.158	926.216
Türev araçlar				
Stoklar	110.083.752	135.872.032	187.103.020	319.500.767
Peşin ödenmiş giderler	91.939	80.784	299.319	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	6.677	157.138	82.501	182.589
Diğer dönen varlıklar	774.827	2.003	451.608	544.290
Toplam dönen varlıklar	119.151.899	147.482.615	198.906.550	349.908.571
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	213.279.046	201.559.689	254.570.842	242.552.194
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	13.538.767		
Stoklar				
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	529	529	529
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	166.517.915	179.770.884	71.056.908	30.129.180
Maddi duran varlıklar	4.642	6.333	9.608	329
Peşin ödenmiş giderler	765			5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı		-	1.912.609	1.508.113
Toplam duran varlıklar	379.802.897	394.876.202	327.550.496	279.207.066
Aktif Toplamı	498.954.796	542.358.817	526.457.046	629.115.637

Kısa vadeli borçlanmalar	71.770.134	77.422.475	65.620.350	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	48.841.969	66.644.388
Ticari borçlar	14.525.519	77.322.283		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.834.486	58.670.338		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.691.033	18.651.945	40.766.069	37.422.968
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	255.000	29.476.609	12.861.338	70.777.553
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	36.057.272	35.235.571	25.411.500	48.595.217
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	367.764		
Türev araçlar				
Kısa vadeli karşılıklar				
- Diğer kısa vadeli karşılıklar				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	73.753	89.822	174.829	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.889.035	738.383	1.556.847	169.921
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	124.570.713	220.652.907	195.232.902	267.378.853
Uzun vadeli borçlanmalar			- 8.602.659	48.499.473
Ticari borçlar				
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar				
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	163.322	200.197	42.825	32.662
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	163.322	200.197	8.645.484	48.532.135
Toplam yükümlülükler	124.734.035	220.853.104	203.878.386	315.910.988
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000	73.100.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	125.777	29.597	6.168	-3.378
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Yabancı para çevirim farkları				
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	6.000.000	6.000.000	
Geçmiş yıllar karları	238.412.190	243.472.492	234.108.027	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	52.618.868	(1.096.376)	9.364.465	49.145.977
Toplam özkaynaklar	374.220.761	321.505.713	322.578.660	313.204.649
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	498.954.796	542.358.817	526.457.046	629.115.637

4.2. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Gelir Tablosu				
Hasılat	59.807.601	74.050.076	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-44.064.514	-78.166.526	-85.264.104	-138.022.331
Ticari faaliyetlerden brüt kar	15.743.087	-4.116.450	-38.491	-10.426.871
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-1.850	-1.850	-183.500
Genel yönetim giderleri (-)	-3.666.285	-3.520.807	-7.296.392	-6.383.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	48.238.144	35.629.614	74.006.790	147.392.874

Esas faaliyetlerden diğer giderler	-3.420.535	-14.679.352	-38.034.932	-88.489.130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	148.594	72.335	674.853	
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	57.043.005	13.383.490	29.309.978	41.910.190
Finansman gelirleri	766.648	2.448.661	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-5.190.785	-17.990.304	-30.363.166	-38.230.860
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	52.618.868	-2.158.153	816.233	8.957.583
Vergi gideri				
- Cari dönem vergi gideri				
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	-1.912.609	406.882
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	52.618.868	-4.070.762	-1.096.376	9.364.465
Durdurulan faaliyetler	-	-	-	-
Net dönem karı / (zararı)	52.618.868	-4.070.762	-1.096.376	9.364.465
Diğer kapsamlı gelir/(gider)				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	96.180	-1.442	23.429	11.932
- Vergi etkisi				-2.386
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar				
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim				
Toplam kapsamlı gelir	52.715.048	-4.072.204	-1.072.947	9.374.011

4.3. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.577.639	1.568.307	5.275.683	1.369.720
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	276.601.667	315.642.916	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		219.775.490	225.147.594	260.613.753	271.247.394
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	498.954.796	542.358.817	538.331.389	654.024.602
E. Finansal borçlar	Md. 31	71.770.134	77.422.475	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)	36.057.272	35.235.571	-	27.423.217
İ. Özkaynaklar	Md. 31	372.790.558	321.505.713	370.343.147	359.338.886
Diğer kaynaklar		18.336.832	108.195.058	53.423.264	108.517.302
D. Toplam kaynaklar		498.954.796	542.358.817	538.331.389	654.024.602
Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-	-	-

A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	2.577.639	1.568.307	4.572.666	1.369.720
A3.	Yatırım Fonları/Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-	-	-
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	23.327.129	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)	1.767.091	607.490	637.647	580.000

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
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)	>% 50	55,44%	%58,20	%43,18	%52,20
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 50	0,52%	%0,29	%8,31	%6,33
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	4,68%	%6,83	%10,38	%-
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%	0,00%	%-
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%	0,00%	%-
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	28,92%	%34,04	%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	0,52%	%0,29	%0,88	%0,21
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	0,35%	%0,11	%0,01	%

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

5.1.1. Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

5.1.2. Projelere ve inşaatlara ilişkin öngörülmeleyen gelişmeler

Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.1.3. Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin riskler

Çamlıca arsanın projelendirilmesinde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

5.1.4. Proje geliştirmek için uygun arsaların bulunamaması

Şirket'in proje geliştirme ve satış süreçlerinde dışa bağımlı olması, rakiplerine göre dezavantajlı bir durum meydana getirebilir.

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulunmaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.5. Mevzuata uyum konusunda karşılaşılabilecek riskler

Şirket Türkiye'de ve yatırım yaptığı diğer ülkelerde imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak faaliyetlerini sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.1.6. Nitelikli kadronun devamlılığı

Şirket faaliyetleri ve işletmesindeki başarı için kıdemli yönetici kadrosu ve kilit personeline güvenmekte olup, bu kadronun devamlılığı belirsizdir.

5.1.7. Hukuki davalarla karşılaşma riski

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini arızî derecede etkileyecek detayları izahnamenin 23.7'nci bölümünde belirtilen çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.

5.1.8. Gayrimenkul satış riski

Global ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansiyabilir.

5.1.9. Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler İle İlgili Riskler

Şirket, yurtdışında gayrimenkul yatırımının bulunması nedeniyle yurtdışında olası ekonomik kriz ve dalgalanmalara maruz kalabilir.

5.1.10. Deprem riski

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, İstanbul'da meydana gelecek olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

5.1.11. İlişkili taraftan olan ticari alacak riski

Şirket 25.04.2017 tarihinde Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulduğunda, Peker Holding A.Ş.'nin sahip olduğu İngiltere'de kurulu olan Peker Holding London Ltd. ile Almanya'da kurulu Peker GmbH ve Peker Investment GmbH'in sermayesini temsil eden payların tamamını Peker Holding A.Ş.'den devralmıştır. Şirket söz konusu yurtdışı iştirak hisseleri aktifinde yer almakta iken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü için yapılacak esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Söz konusu başvurunun değerlendirildiği Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında, Şirketin yurt dışı iştiraklerinin yapılanması ile portföy içeriklerinin gerek III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28.maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi gerekse Kurulun 22.04.2014 tarih ve 12/389 sayılı İlke Kararı ile uyumlu olmadığı dikkate alınarak, Şirket'in "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla esas sözleşmesinde yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebinin, Şirket'in yurt dışı iştiraklerinden Peker Holding London Ltd ve Peker GmbH'nin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesi veyahut bahsi geçen yurt dışındaki iştiraklerin Şirket aktifinden çıkarılması şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu şirketlerin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesinin sebep olacağı maliyetler ve süreç dikkate alınarak; Şirket'in Peker Holding London Ltd.'de sahip olduğu payların tamamı İngiltere'de kurulu olan ve paylarının tamamı Şirket ortakları Hasan Peker ve Ayşegül Peker'a ait olan UK Imperial Investment Ltd'ye 53.000.000 GBP bedelle satılmıştır. Bu satış işlemlerinden kaynaklanan ilişkili taraflardan olan alacaklarının bir bölümünün halen vadesi gelmemiş ve tahsilatı yapılmamıştır.

Şirket'e borçlu durumda olan UK Imperial Investment Ltd'nin ana faaliyet konusu Şirket'ten satın almış olduğu şirketlerin paylarına yatırım yapmaktır. Bu şirketler ise doğrudan veya dolaylı olarak İngiltere ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları yapmış olan şirketlerdir. UK Imperial Ltd'nin sahibi olduğu iştiraklerin yaptığı veya yapacağı gayrimenkul yatırımlarının gelir elde etme kabiliyetini etkileyecek herhangi bir durumun ortaya çıkması, Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağının tahsiline ilişkin belirsizliklerin ortaya çıkmasına neden olabilir.

Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağı ile ilgili olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti de bulunmaktadır. Bununla birlikte Hasan Peker'in şahsi malvarlığında gelecekte meydana gelebilecek kayıplar, Hasan Peker'in Şirket'e karşı olan taahhütlerini yerine getirme kapasitesini olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraçcının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

5.2.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin genel riskler

Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesinden dolayı bazı sektörel risklere maruz kalabilir, imar planları değişebilir, arsaların inşaat hakkı azaltılabilir, devam eden projeler imar değişikliği nedeniyle tamamlanamayabilir.

5.2.2. Yatırımların likit olmama riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Nakit girişi olması gereken durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

5.2.3. Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün ve buna bağlı vergi avantajlarının kaybedilme riski

Peker GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

5.2.4. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

5.2.5. Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.6. Terör olayları veya terör tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

5.2.7. Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski

Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Şirketin satış gelirlerine negatif yönde etki edebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

5.3.1. İhraç edilen payların fiyat ve işlem hacmine ilişkin riskler

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

5.3.2. İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

5.4. Diğer riskler

5.4.1. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullardan elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2020	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	71.770.134	76.138.260	-	76.138.260	-	-
Ticari borçlar	14.525.519	14.525.519	-	14.525.519	-	-
	86.295.653	90.663.779	-	90.663.779	-	-

31 Aralık 2019	Taşınan değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışı	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	> 5 yıl
Finansal borçlanmalar	77.422.475	82.104.742	44.439.101	37.665.641	-	-
Ticari borçlar	77.322.283	76.711.297	-	76.711.297	-	-
	154.744.758	158.816.039	44.439.101	114.376.938	-	-

5.4.2. Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir.

Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz / değişken faiz”, “kısa vade / uzun vade” ve “TL / yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	946.558	1.349.626
Finansal borçlar	-	10.322.475
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	71.770.134	67.100.000

Şirket'in finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in değişken faizli kredilerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
12 ay	71.770.134	67.100.000
	71.770.134	67.100.000

Aşağıdaki tabloda, faiz oranlarının (100 baz puan) olası değişiminde diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in vergi öncesi kar / (zarar)'ının duyarlılığını göstermektedir.

TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
1 Ocak – 30 Haziran 2020	100 baz puan (100) baz puan	(324.721) 324.721
TRLibor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar/(zarar) etkisi
1 Ocak – 31 Aralık 2019	100 baz puan (100) baz puan	(213.362) 213.362

5.4.3. Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalarda Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	214.612.442	3.868.421	575.838	3.314.7
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı				
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	214.015.230	3.868.421	575.838	3.314.7
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	597.212	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf	Bankalard Mevdi
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	201.738.077	22.683.765	157.927	1.889.7
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınan kısmı				
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	201.559.689	22.683.765	157.927	1.889.7
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	178.388	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-

Yukarıdaki azami tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine ilişkin finansal varlıkları içerisinde finansal tablolarda ayrılan karşılıklar haricinde ilave değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

5.4.4. Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket Avro cinsinden diğer borçlanma işlemleri nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetilmesi amacıyla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	216.322.080	201.862.242
Yükümlülükler	(4.479.235)	(4.688.883)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	211.842.845	197.173.359

Aşağıdaki tablolarda 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2020	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	314.570	42.131	7.140	2.773.218
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	25.337.422	213.548.862
Toplam varlıklar	314.570	42.131	25.344.562	216.322.080
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(581.100)	-	-	(4.479.235)
Toplam yükümlülükler	(581.100)	-	-	(4.479.235)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu				

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	14.848	33.560	573	302.553
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	25.919.075	201.559.689
Toplam varlıklar	14.848	33.560	25.919.648	201.862.242
Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(120.032)	-	-	(798.282)
Uzun vadeli yükümlülükler				
Finansal borçlanmalar	(585.000)	-	-	(3.890.601)
Toplam yükümlülükler	(705.032)	-	-	(4.688.883)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(690.184)	33.560	25.919.648	197.173.359

Kur riskine duyarlılık:

Aşağıdaki tablo, ilgili kurların TL karşısında %10 artış ve azalışına karşı Şirket'in duyarlılığını göstermektedir. Yabancı para birimlerinin kurlarındaki bu %10'luk değişim Şirket yönetiminin döviz kurlarında olası değişiklik etkisi olarak öngördüğü ve kendi raporlamalarında kullandığı değişimi ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, toplam kapsamlı gelir tablosunda kar/ (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30 Haziran 2020	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları		(205.446)
Avro		28.827
İngiliz sterlini		21.360.904
31 Aralık 2019	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(459.014)
Avro	%10/(%10)	19.935
İngiliz sterlini	%10/(%10)	20.156.414

5.4.5. Sermaye risk yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Toplam finansal borçlar	71.770.134	77.422.475
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(3.320.283)	(2.068.262)
Net finansal borç	68.449.851	75.354.213
Toplam özkaynak	372.790.558	321.505.713
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	%18	%23

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 81769-5

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Süresi : Süresiz
Kuruluş Tarihi : 25 Nisan 2017
GYO'ya Dönüşüm Tarihi : 28 Eylül 2017

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları

Hukuki Statüsü : Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke : Türkiye
Kayıtlı Merkezinin 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

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yatırım	31.12.2019 (TL)	30.06.2020 (TL)	Finansman Şekli
Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümler	118.714.425	92.926.145	Özkaynak, Banka Kredileri ve Ertelenmiş Gelirler (Alınan Avanslar)

Sultan Makamı			
Konutları'nda yer alan bağımsız bölümler	33.343.857	33.174.957	Özkaynak ve Banka Kredileri
Çamlıca Arsası	127.717.975	127.717.975	Özkaynak ve İlişkili Taraflara Borçlar
Gravesed İngiltere	14.218.765	14.181.625	Özkaynak ve Banka Kredileri
Hagen Almanya	3.918.594	9.145.504	Özkaynak ve Banka Kredileri

6.2.1.1. Ataköy NEF 22

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.

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 itibarıyla, 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 paylaşımaya devam edecektir.

Son olarak, Ataköy NEF 22'de yer alan ve 17.02.2014 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile %100 yabancı sermayeli (Kuveyt) Murabahat Gayrimenkul Çözümleri ve Turizm Ltd Şti.'ne ("Murabahat") toplam 18.386.690 USD bedelle satılmış olan 69 adet bağımsız bölümün 37 adedi, satış bedelinin tahsil edilemeyen 9.423.105 USD'lik bölümüne karşılık iade alınmış, böylece Şirket ve Timur Gayrimenkul iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir.

i. 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)
Konut	13	1110,81	7.808.610
İşyeri	16	4.644,9	57.146.843
Toplam	29	5.755,71	64.955.453

ii. Şirketin stoklarında kalan ve %50 hissesine sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlere 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	37	3.877,44	33.610.000	16.805.000

iii. Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 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	60	4.099	32.879.474	16.439.737
İşyeri	14	3.707	56.575.378	28.287.689
Toplam	74	7.806	89.454.852	44.727.426

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 31.12.2019 tarih ve OZL201904504 sayılı raporu ve Reel Değerleme'nin 16.12.2020 tarih ve PEKGY-2011078 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

6.2.1.2. Sultan Makamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 3 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 7 adedini son durum 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 son durum itibariyle 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.

6.2.1.3. Çamlıca Arsa

Şirket'in bir diğer yatırımı 6 adet parselden oluşan 10.601 m2 büyüklüğündeki Çamlıca Arası'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. Satın alınan intifa haklarının değeri Adres Değerleme tarafından hazırlanan 25.12.2019 tarih ve OZL201904352 sayılı değerlendirme raporunda 106.067.368 TL olarak takdir edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı toplantısında;

- A) i. Kurul'un II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9. maddesinin dokuzuncu fıkrası hükmü çerçevesinde; Çamlıca Arsaları üzerinde bulunan intifa hakkının 25.12.2019 tarihindeki değerinin belirlenmesine ilişkin olarak, Şirketin 2020 yılında portföyündeki gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmeti alacağını açıkladığı Ekip Değerleme tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin Değerlendirme Komitesi Kararında belirtilen hususlar da dikkate alınmak suretiyle, işbu kararın Şirkete tebliğini takip eden 15 iş günü içerisinde yeni bir değerlendirme raporu hazırlanması, söz konusu raporun Kurul'un III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve ayrıca Kurul'a iletilmesi,
- ii. Ekip Değerleme tarafından (i.) no'lu maddede belirtilen kapsamda hazırlanacak değerlendirme raporunda intifa hakkına ilişkin olarak, Adres Değerleme tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda belirlenen değerden daha düşük bir değer belirlenmesi halinde, söz konusu intifa hakkının terkin işleminde en fazla bu değer dikkate alınması, bu çerçevede;
- 1) Değerleme raporunun kamuya açıklanmasını takiben 10 iş günü içerisinde Şirket muhasebe kayıtlarında ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarında gerekli düzeltmelerin yapılması ve söz konusu finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporunun da yenilenerek kamuya açıklanması,
 - 2) Tapuda gerçekleştirilen terkin işleminde Şirket tarafından ödenen vergi, resim ve harç tutarı belirlenirken esas alınan tutar ile yenilenmiş ekspertiz değeri arasındaki farka denk gelen varsa vergi, resim ve harç tutar farkının işlemin karşı tarafı Hasan PEKER'den tahsil edilerek Şirkete irat olarak kaydedilmesi,
- iii. (i.) ve (ii.) no'lu maddelerde belirtilen hususların yerine getirilmesine kadar, intifa haklarının terkinine ilişkin olarak Şirketiniz tarafından Hasan PEKER lehine nakden herhangi bir ödeme yapılmaması ve ödeme yapılması sonucunu doğuracak herhangi bir mahsuplaşma işleminin tesis edilmemesi

gerektiği,

B) (A/ii.) no'lu maddede belirtilen işlemlerin Şirketin 31.12.2019 tarihli finansal tablolarında yaratacağı etkinin bu aşamada kesin olarak bilinmemesi nedeniyle Şirketin 29.01.2020 tarihinde Kurul'a yapmış olduğu sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanmasına ilişkin talebin bu aşamada Kurul'ca değerlendirmeye alınmasının mümkün olmadığı, (A/ii.) no'lu madde kapsamında gerekli işlemlerin tesis edilmesini müteakip Kurul'a sermaye artırımına ilişkin yeniden başvurulması halinde söz konusu başvurunun değerlendirmeye alınabileceği,

C) İşbu Kurul Kararı hakkında gerekli özel durum açıklamalarının yapılması gerektiği

hususlarının Şirket'e bildirilmesine karar verilmiştir.

Bunun üzerine Ekip Değerleme tarafından hazırlanan 20.04.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-289 sayılı değerlendirme raporunda Şirket tarafından Hasan Peker'den satın alınan intifa haklarının değeri 44.515.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Öte yandan Hasan Peker intifa haklarının değerinin UDS'nin benimsediği üç temel değerlendirme yöntemi yerine 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 296. maddesi hükümlerine göre takdir edilmesi başta olmak üzere, Ekip Değerleme tarafından hazırlanan 20.04.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-289 sayılı değerlendirme raporunda yer alan çeşitli hususlar nedeniyle TDUB Statüsü'nün 7. maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca 15.05.2020 tarihli dilekçeyle TDUB nezdinde anılan rapora itiraz etmiştir. TDUB'un cevaben ilettiği 11.08.2020 tarih ve 682 sayılı yazısında ise değerlemeyi gerçekleştirenin UDS'de tanımlı olmayan farklı yöntemleri kullanmasının mümkün olduğu, bu bakımdan raporda UDS'de belirtilen üç temel değerlendirme yönteminin kullanılmamış olmasının UDS'ye aykırılık teşkil etmediği ifade edilmiştir.

Bunun üzerine Hasan Peker TDUB Statüsü'nün 35. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Birliğin yetkili organlarınca alınan kararlara karşı, kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edilebilir. İtiraza ilişkin olarak Kurulca verilecek kararlar kesindir." hükmü çerçevesinde TDUB'un kararına karşı Kurul'a itiraz etmiştir. Konu Kurul'ca incelenmeye devam etmektedir.

Son durum itibarıyla söz konusu arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmaya devam etmekte olup, Adres Değerleme ve Ekip Değerleme tarafından hazırlanan raporlarda takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir:

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

	Arsa Alanı (m2)	Adres Değerleme Ekspertiz Değeri (TL)	Ekip Değerleme Ekspertiz Değeri (TL)
Parsellerin Tüm Mülkiyet Hakları	10.601,00	212.020.000	197.480.000
İntifa Hakkı Olan Hisseler	2.125,00	42.500.000	39.445.000
Peker GYO Kuru Mülkiyet Hakkı		14.166.667	27.610.000
Hasan Peker İntifa Hakkı		28.333.333	11.835.000
İntifa Hakkı Olmayan Hisseler	8.476,00	169.520.000	158.035.000
Peker GYO Tüm Mülkiyet Hakları		169.520.000	158.035.000
Peker GYO Toplam Değer		183.686.667	185.645.000

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

6.2.1.4. İngiltere Gravesend

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. 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.

6.2.1.5. Hagen Almanya

Şirket Almanya'nın Kuzey Ren 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. Söz konusu gayrimenkul renevasyon çalışmaları devam etmektedir. Wardin & Schmoranz unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan

15.11.2020 tarihli değerleme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.500.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Anılan taşınmaz Şirket aktifinde yer almaya devam etmektedir.

6.2.1.6. Peker GYO Global GMBH

Şirketimizin Almanya’da yapacağımız yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere 1.000.000 Euro sermayeli ve paylarının tamamı Şirketimize ait olan Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketi kurulmuş olmakla birlikte henüz sermaye ödemesi yapılmamıştır. Yatırım yapılacak gayrimenkullerin belirlenmesi için çalışmalar devam etmektedir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

Şirket tarafından yapılmakta olan mevcut yatırımların büyük kısmı İstanbul’da yer almaktadır. Bununla birlikte Şirketin İngiltere Gravesend ve Almanya Hagen’da birer yatırımı bulunmaktadır. Şirket 31.12.2019 tarihi itibarıyla aktifinde bulunmaya devam eden Heinsberg Almanya’daki yatırımını ise 06.01.2020 tarihinde satarak nakde çevirmiştir.

Şirket’in İstanbul’da yer alan yatırımlarından Ataköy NEF 22 ve Sultanmakamı Konutları’nın inşaatları tamamlanmıştır. Yine İstanbul’da yer alan Çamlıca Arsası’nda ise Şirket önümüzdeki dönemde Hasan Peker’e ait kalan intifa hakkını devralmayı ve arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi planlamaktadır. Şirket yurtdışında İngiltere Gravesend ve Almanya Hagen’de sahip olduğu binalarda ise kısmi yenileme ve restorasyon çalışmaları yapmayı planlamaktadır. Hagen’de devam edilen renevasyon çalışmalarının yıl sonu itibarıyla tamamlanması planlanmaktadır.

Şirket önümüzdeki dönemde yapmayı planladığı yatırımları öncelikle özsermaye ile finanse etmeyi hedeflemekte olup, ihtiyaç duyulması halinde ise bankalardan borçlanma seçeneği değerlendirilebilecektir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

Şirketin faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi

Şirket’in 2019 yılında oluşan 85.225.613 TL ve 2020 yılı ilk altı aylık döneminde oluşan 59.807.601 TL tutarındaki satış gelirleri söz konusudur. 2019 yılındaki gelirlerin tamamına yakını Ataköy NEF 22’de yer alan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilmiş, 2020 yılı gelirlerinin 31.902.720 TL’si Heinsberg Almanya’da yer alan gayrimenkul satışından, kalan kısmın tamamına yakını Ataköy NEF 22’de yer alan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilmiştir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

7.2.1.1. Faaliyet Gösterilen Sektörler/Pazarlar

Şirket ağırlıklı olarak Türkiye’de İstanbul’da faaliyet göstermekte, bununla birlikte yurtdışında Almanya ve İngiltere’de de yatırımlar yapmaktadır. Şirket’in mevcut portföyü konut ve ticari üniteler (mağazalar) ağırlıklıdır. Henüz projelendirilmemiş olan Çamlıca Arsası içinse fizibilite çalışmaları devam etmekte olup, alternatif kullanım seçeneklerinin gelirler, maliyetler ve karlılık üzerindeki etkilerinin araştırılmasına devam edilmektedir.

7.2.1.2. İhracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Şirket irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Buna karşılık şirket iş hacmine kıyasla son derece güçlü bir özvarlığa sahiptir. Genelde özsermaye büyüklükleri sınırlı olan rakip firmalar arsa satın almak için gereken finansmanı bulmakta zorlanmakta ve başkalarına ait arsalar üzerinde yüklenici sıfatıyla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmeye çalışmaktadır. Şirket ise finansman imkanlarını kullanarak üzerlerinde proje geliştirmeye uygun arsaları satın almayı tercih etmektedir. Bu durum Şirket’in arsa değerlerinde meydana gelen artışlardan istifade edebilmesini sağlamakta ve büyük riskler yüklenmeden hedeflediği karlılığa ulaşmasını destekleyerek rakiplerine göre bir avantaj sağlamaktadır.

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermesi ve bu sayede kurumlar vergisi ve damga vergisi istisnalarından faydalanabilmesi de Şirket’e önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.

Şirketin kira gelirine odaklanmaması ve satış odaklı bir strateji benimsemesi zaman zaman bir dezavantaj olabilmektedir. Bu durumda Şirket gelirlerinde zaman içinde ciddi dalgalanmalar yaşanabilmektedir. Projelerin devam ettiği ve henüz alıcılara teslimat yapılmadığı dönemlerde Şirket mali tablolarında herhangi bir gelir oluşmazken, inşaatı tamamlanıp satışı yapılan ünitelerin teslim edilerek alıcılara faturalandığı dönemlerde ise Şirket’in mali tablolarında yüksek tutarda hasılat elde edebilmektedir.

Satış odaklı stratejinin bir diğer sonucu da portföyü sürekli yenileme ihtiyacı olmasıdır. Şirketin gelir üretmeyi ve karlılığını sürdürebilmesi sona eren ve satılarak portföyden çıkan bir projenin ardından hızlıca bir başkasının devreye alınabilmesine bağlıdır. Burada olabilecek gecikmeler Şirketin nakit akışını etkileyebilir ve düzenli kira geliri elde eden rakiplerine göre dezavantaj teşkil edebilir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

(TL)	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2019	01 Ocak – 31 Aralık 2018
Yurtiçi satışlar	33.167.979	73.996.197	95.163.759	127.043.460
Yurtdışı Satışlar	31.902.720		909.975	552.000
Diğer gelirler	-	286.000	-	-
Satış İadeleri	-	(232.121)	(10.848.121)	-
Diğer indirimler	(5.263.098)	-	-	-
Toplam	59.807.601	74.050.076	85.225.613	127.595.460

Şirket yurtiçi satışlarının tamamını yurt içindeki gayrimenkul satışlarından, yurtdışı satış geliri ise Heinsberg Almanya’da yer alan gayrimenkul satışından elde etmiştir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.’de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

İşbu izahnamenin 5. Bölümünde belirtilen risk faktörleri dışında bir unsur yoktur.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

Şirket'in rekabet konumuna ilişkin olarak yapılan açıklamalar, Şirket yöneticilerinin kanaatini yansıtmaktadır.

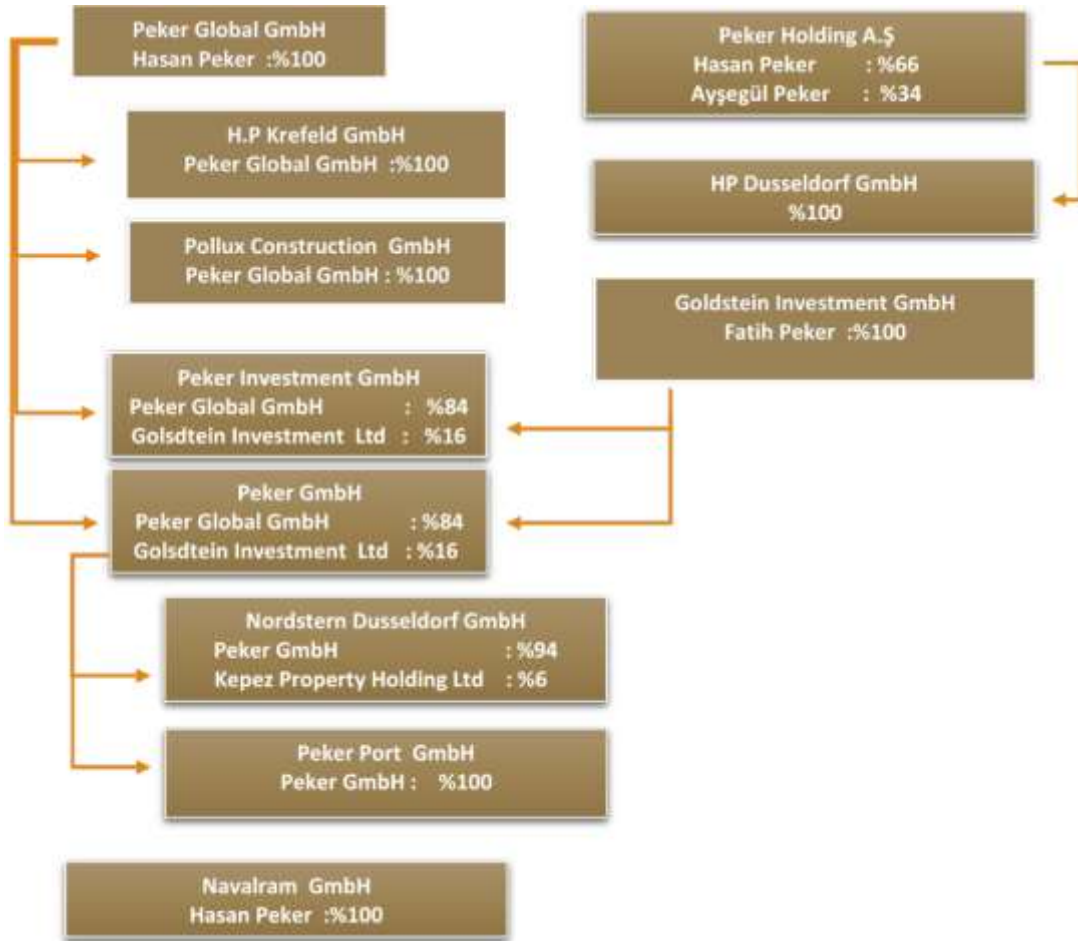
7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

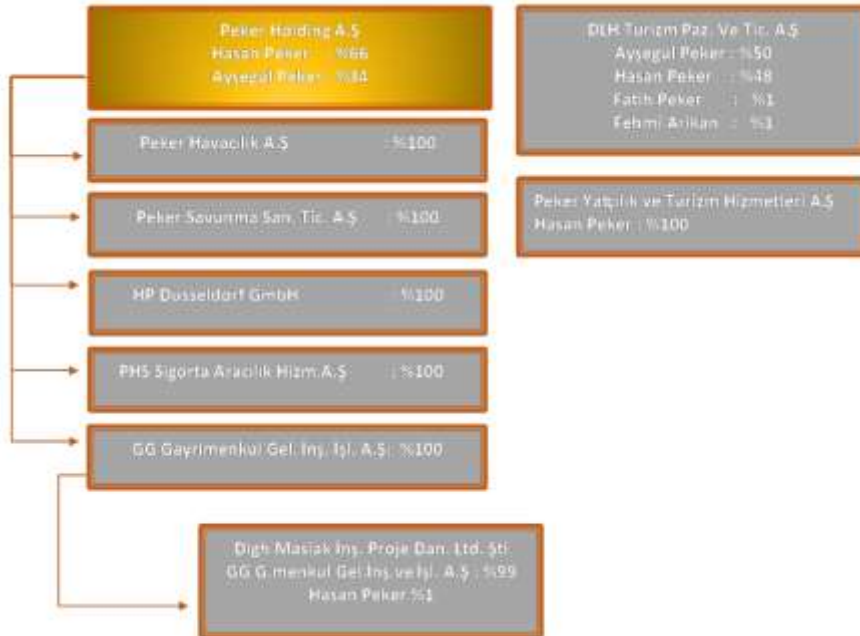
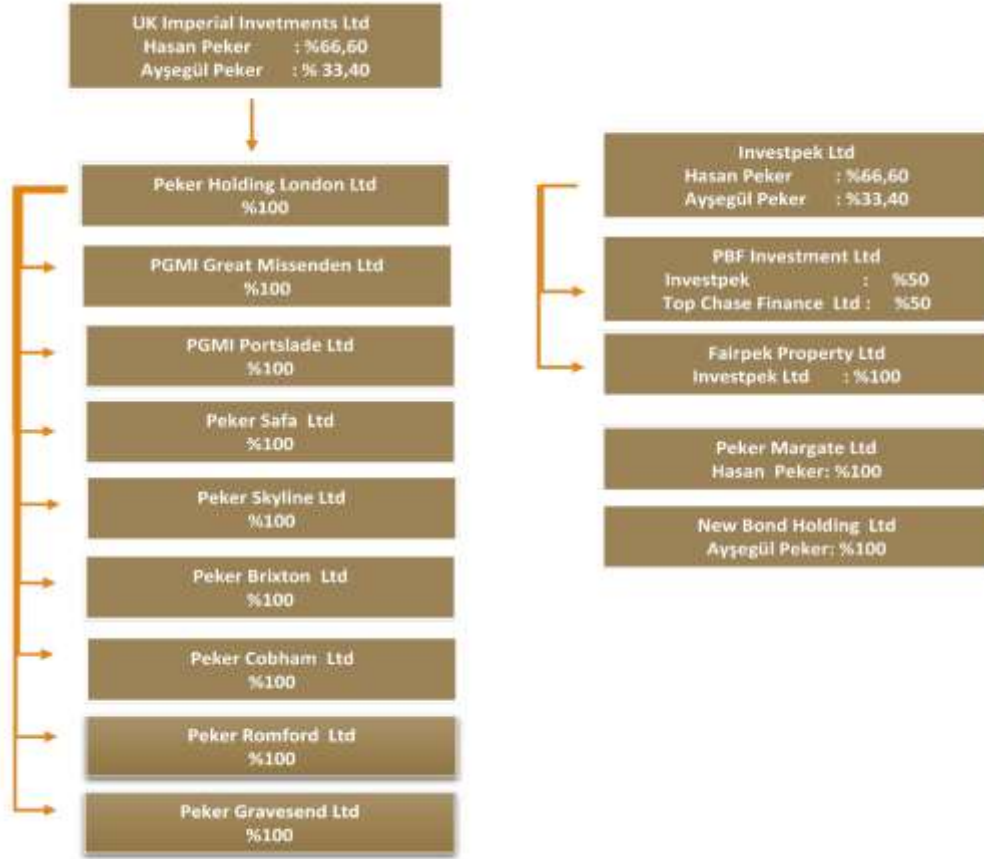
Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

Şirket'in iştiraki olmadığı gibi, Şirket'in halka açık olan kısım dışında kalan çoğunluk hisseleri de gerçek kişilere aittir. Şirketin kontrol eden hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı oldukları diğer şirketler aşağıdaki gibidir:





9. MADDİ DURAN VARLIKLAR / STOKLAR / YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraçının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi

30.06.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıkları yoktur.

30.06.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir¹:

Cinsi	Edinildiği Yıl	Alan (m2)	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Ataköy Nef 22	2017 Nisan	17.439 ²	Ataköy / İstanbul	92.926.145	Stok	-	-	-
Sultan Makamı Konutları	2017 Nisan	2.012	Çengelköy/ İstanbul	17.157.607	Stok	-	-	-
Sultan Makamı Konutları	2017 Nisan	813	Çengelköy/ İstanbul	16.017.350	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Hasan Peker	Yıllık	600.000 TL
Çamlıca Arsası	2017 Nisan	10.601	Çamlıca/ İstanbul	127.717.975	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Gravesend İngiltere	2018 Şubat	4.752	Gravesend İngiltere	14.181.625	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Hagen Almanya	2019 Kasım	7.791	Heinsberg Almanya	9.145.504	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Toplam				277.146.206				

¹ Tabloda yer alan alan bilgisi Çamlıca Arası'nda arsa alanı, diğerlerinde ise yapı alanını ifade etmektedir. Şirket 2019 yılı Aralık ayında 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.

² Ataköy NEF 22'de yer alan 17.439,15 m2 büyüklüğündeki bağımsız bölümlerin 7.806 m2'lik kısmı 15.03.2019 tarihli protokolden önce önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 30.06.2020 tarihi itibarıyla halen stoklarda taşınmaya devam edenlerden oluşmaktadır. Kalan 5.755,71 m2'lik kısmı ise 15.03.2019 tarihli protokol ile Şirket ve Timur Gayrimenkul ile yapılan nihai paylaşım sonrası Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerden 30.06.2020 tarihi itibarıyla halen stoklarda taşınmaya devam edenlerden, 3.877,44 m2'si de son rapor tarihinden sonra iade alınan ve Şirketin stoklarında kalan ve %50 hissesine sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

³ Şirketin yönetim kurulunun 28.10.2020 tarihinde almış olduğu kararı doğrultusunda 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 alımı amacıyla sözleşme imzalanmıştır.

İş bu İzahname'nin düzenlendiği tarih itibarıyla Şirket yönetim kurulu tarafından yukarıda belirtilenler hariç önemli bir maddi duran varlıklar, stok veya yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmesine dair alınmış karar bulunmamaktadır.

9.2. İhraçının maddi duran varlıkları, stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi

İhraçının portföyünde yer alan binaların yasal süreci tamamlanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri alınmıştır. Çamlıca Arsası ile ilgili alınmış bir ruhsat veya hazırlanmış bir çevresel etki değerlendirme (ÇED) raporu bulunmamaktadır. Söz konusu arsanın projelendirilmesi ve yapı ruhsatı alması süreci, imar ve çevre mevzuatının çevre ile ilgili hükümlerine tabi olacaktır.

9.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan gayrimenkuller üzerinde aşağıda açıklanan kısıtlamalar mevcuttur.

Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Sultan Makamı	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	6.11.2019	19.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	24.08.2017	40.060.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	3.08.2018	4.260.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	15.11.2019	3.660.000
Sultan Makamı	İpotek	T. İşbankası AŞ	Kredi kullanımı	28.06.2017	23.600.000
Ataköy Nef 22	İpotek	T.Halkbankası A.Ş	Kredi kullanımı	8.02.2018	18.220.000
Ataköy Nef 22	İpotek	T.Halkbankası A.Ş	Kredi kullanımı	6.02.2019	36.980.000
Ataköy Nef 22	İpotek	T.Halkbankası A.Ş	Kredi kullanımı	20.11.2019	36.120.000
Ataköy Nef 22	İpotek	T.Halkbankası A.Ş	Kredi kullanımı	26.06.2020	11.520.000
TOPLAM					193.420.000,00

9.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Şirketin,

- Ataköy NEF 22, Sultan Makamı Konutları ve Çamlıca Arsa'nın değerlendirme raporları Adres Gayrimenkul Değerleme Şirketi,
- İngiltere Gravesend değerlendirme raporu Southview Surveyors LLP,
- Almanya Hagen değerlendirme raporu Wardin & Schmoranz Uzman Gayrimenkul Değerleme Ofisi,
- Almanya Kaiserwall değerlendirme raporu Wardin & Schmoranz Uzman Gayrimenkul Değerleme Ofisi,

tarafından hazırlanmıştır.

Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Varlık Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Ataköy NEF 22	2017	137.222.081 TL	31.12.2019 OZL201904504	Stok	21.802.424,95
Sultan Makamı Konutları	2017	54.504.422 TL	08.01.2020 OZL2019-04503	Kısmen Stok / Kısmen Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Çamlıca Arsa	2017	183.686.167 TL	31.12.2019 OZL201904253	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İngiltere Gravesend	2018	2.750.000 GBP	13.01.2020 9935	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Almanya Hagen	2019	2.500.000 EUR	15.11.2020 20-00103	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
	Bireysel	Bireysel	Konsolide	Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	3.320.283	2.068.262	5.368.513	2.173.469
Finansal yatırımlar				
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	736.184	-		21.066.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.868.421	9.144.998	4.353.431	5.399.985
Diğer alacaklar	269.816	157.398		
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	269.816	157.398	1.248.158	926.216
Türev araçlar				
Stoklar	110.083.752	135.872.032	187.103.020	319.500.767
Peşin ödenmiş giderler	91.939	80.784	299.319	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	6.677	157.138	82.501	182.589
Diğer dönen varlıklar	774.827	2.003	451.608	544.290
Toplam dönen varlıklar	119.151.899	147.482.615	198.906.550	349.908.571
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	213.279.046	201.559.689	254.570.842	242.552.194
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	13.538.767		
Stoklar				
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	529	529	529
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	166.517.915	179.770.884	71.056.908	30.129.180
Maddi duran varlıklar	4.642	6.333	9.608	329
Peşin ödenmiş giderler	765			5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı			-	1.508.113
Toplam duran varlıklar	379.802.897	394.876.202	327.550.496	279.207.066
Aktif Toplamı	498.954.796	542.358.817	526.457.046	629.115.637
Kısa vadeli borçlanmalar	71.770.134	77.422.475	65.620.350	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	48.841.969	66.644.388
Ticari borçlar	14.525.519	77.322.283		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.834.486	58.670.338		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.691.033	18.651.945	40.766.069	37.422.968
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	255.000	29.476.609	12.861.338	70.777.553
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	36.057.272	35.235.571	25.411.500	48.595.217
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	367.764		
Türev araçlar				
Kısa vadeli karşılıklar				
- Diğer kısa vadeli karşılıklar				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	73.753	89.822	174.829	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.889.035	738.383	1.556.847	169.921
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	124.570.713	220.652.907	195.232.902	267.378.853

Uzun vadeli borçlanmalar		-	8.602.659	48.499.473
Ticari borçlar				
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar				
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	163.322	200.197	42.825	32.662
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	163.322	200.197	8.645.484	48.532.135
Toplam yükümlülükler	124.734.035	220.853.104	203.878.386	315.910.988
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000	73.100.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	125.777	29.597	6.168	-3.378
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Yabancı para çevirim farkları				
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	6.000.000	6.000.000	
Geçmiş yıllar karları	238.412.190	243.472.492	234.108.027	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	52.618.868	(1.096.376)	9.364.465	49.145.977
Toplam özkaynaklar	374.220.761	321.505.713	322.578.660	313.204.649
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	498.954.796	542.358.817	526.457.046	629.115.637

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlardan bakiye kalan alacak tutarlarından oluşmaktadır.

30.06.2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli 736.184 TL ve uzun vadeli 213.279.046 TL tutarındaki ticari alacaklar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı iştiraklerin satışı nedeniyle UK Imperial Investment Ltd'den bakiye kalan alacağından oluşmaktadır. Söz konusu alacak GBP cinsinden olup, bu alacağa GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir. Ayrıca UK Imperial Investment Ltd'nin Şirket'e karşı olan borçlarının teminatı olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye alacak tutarı 30.06.2020 tarihi itibarıyla işlemiş faizler dahil 25.493.555,47 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.293.555
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	25.493.555

Stoklar

30.06.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklar kalemi Ataköy NEF 22 (92.926.145 TL) ve Sultan Makamı Konutları'nda (17.157.607 TL) yer alan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkullerde

gerçekleşen satışlara bağlı olarak stokta kalan ünite adetleri ve stok tutarları mali tablo dönemleri itibariyle azalma göstermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30.06.2020 tarihi itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Çamlıca Arsası, Sultan Makamı Konutları, Almanya Hagen ve İngiltere Gravesend'den oluşmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini alış maliyeti ile raporlamakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kırılımı aşağıdaki gibidir:

	TL
Çamlıca Arsası	127.717.975
Sultan Makamı Konutları	16.890.000
İngiltere Gravesend	15.063.208
Almanya Hagen	9.191.078
Toplam	168.862.261

Yükümlülükler

Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanmaları kullanmış olduğu banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 30.06.2020 tarihi itibariyle bunların toplam tutarı 71.770.134 TL'dir.

Şirket'in ticari borçları vadeli gerçekleştirdiği satın almalar nedeniyle satıcılara kalan borç bakiyesini göstermektedir. 30.06.2020 tarihi itibariyle ticari borçlar 14.525.519 TL olup, bu tutarın 7.834.486 TL'si ilişkili taraflara olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Gelir Tablosu				
Hasılat	59.807.601	74.050.076	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-44.064.514	-78.166.526	-85.264.104	-138.022.331
Ticari faaliyetlerden brüt kar	15.743.087	-4.116.450	-38.491	-10.426.871
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-1.850	-1.850	-183.500
Genel yönetim giderleri (-)	-3.666.285	-3.520.807	-7.296.392	-6.383.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	48.238.144	35.629.614	74.006.790	147.392.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-3.420.535	-14.679.352	-38.034.932	-88.489.130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	148.594	72.335	674.853	
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	57.043.005	13.383.490	29.309.978	41.910.190
Finansman gelirleri	766.648	2.448.661	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-5.190.785	-17.990.304	-30.363.166	-38.230.860
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	52.618.868	-2.158.153	816.233	8.957.583
Vergi gideri				
- Cari dönem vergi gideri				
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	-1.912.609	406.882

Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	52.618.868	-4.070.762	-1.096.376	9.364.465
Durdurulan faaliyetler	-	-	-	-
Net dönem karı / (zararı)	52.618.868	-4.070.762	-1.096.376	9.364.465
Diğer kapsamlı gelir/(gider)				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	96.180	-1.442	23.429	11.932
- Vergi etkisi				-2.386
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar				
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim				
Toplam kapsamlı gelir	52.715.048	-4.072.204	-1.072.947	9.374.011

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Satış Gelirleri

Şirketin satış gelirlerinin çok büyük bölümü Ataköy NEF 22’de yer alan bağımsız bölümlerde alıcılara teslim edilen bağımsız bölümlerin satış gelirinden oluşmaktadır. Bunun dışında Sultan Makamı Konutları’nda yer alan bağımsız bölümlerin satışından ve kiralanmasından elde edilen gelirler de satış gelirleri içinde raporlanmaktadır. Ayrıca, Almanya’da bulunan Heinsberg binamız ile ilgili 19.11.2019 tarihinde 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmış ve 2020 yılı içerisinde satış işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu hasılat da satış gelirleri arasında yer almaktadır.

Ataköy NEF 22’de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış geliri de zaman içinde azalma göstermiştir.

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti tutarları satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, kira giderleri, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, temsil ve ağırlama giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer gelirler ve giderleri büyük ölçüde kur farkı gelirleri ve giderlerinden oluşmaktadır. Kur farkı gelir ve giderleri ise büyük ölçüde Şirket’in UK Imperial Investment Ltd’den olan GBP cinsinden alacaklarının değerlendirilmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurdaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde de yıllar itibariyle önemli değişimler olabilmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket’in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri ve kur farkı gelirlerinden, finansman giderleri ise finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Dönemler itibariyle finansal borçlanmalardaki azalmaya paralel olarak finansman giderlerinde de azalma yaşandığı görülmektedir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in net satış geliri 2018 yılında 127.595.460 TL, 2019 yılında 85.225.613 TL ve 2020 yılı ilk altı aylık döneminde 59.807.601 TL olmuştur. Şirketin 2018 ve 2019 satış gelirlerinin çok büyük bölümü Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerde alıcılara teslim edilen bağımsız bölümlerin satış gelirinden oluşmaktadır. 2020 yılı gelirlerinin 31.902.720 TL'si Heinsberg Almanya'da yer alan gayrimenkul satışından, kalan gelirler tutar ise tamamına yakını Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilmiştir. Ataköy NEF 22'de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış geliri de zaman içinde azalma göstermiştir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler

İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

30.06.2020 itibariyle:

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	126.000.916
Garantili	0
Teminatlı	71.770.134
Garantisiz/Teminatsız	54.230.782
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	163.322
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	163.322
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	126.164.238
Özkaynaklar	372.790.558
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye (*)	73.100.000
Yasal yedekler	9.963.926
Diğer yedekler	289.726.632
TOPLAM KAYNAKLAR	498.954.796

(*) Şirket sermayesi tamamı geçmiş yıl karşılanmak üzere 73.100.000 TL'den 253.000.000 TL'ye artırılmış ve bu husus 23.09.2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	2.373.725
B. Nakit Benzerleri	946.558
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	3.320.283
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	71.770.134
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	71.770.134
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	68.449.851
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0

M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	68.449.851

30.09.2020 İtibariyle:

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	113.950.162
Garantili	0
Teminatlı	68.849.995
Garantisiz/Teminatsız	45.100.167
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	177.226
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	177.226
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	114.127.388
Özkaynaklar	415.238.964
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	253.000.000
Yasal yedekler	9.963.926
Diğer yedekler	152.275.038
TOPLAM KAYNAKLAR	529.366.352
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	2.002.326
B. Nakit Benzerleri	144.446
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	2.146.772
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	68.849.995
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	68.849.995
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	66.703.223
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	66.703.223

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı

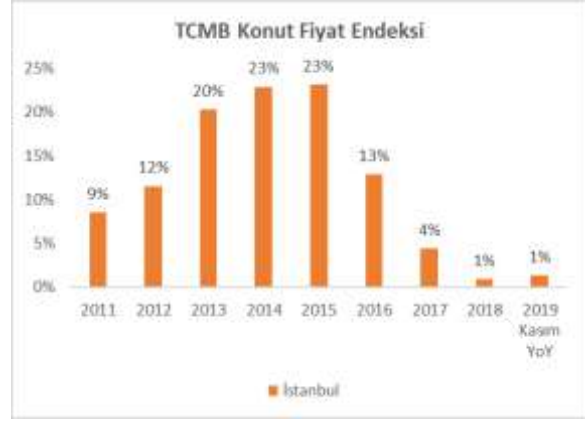
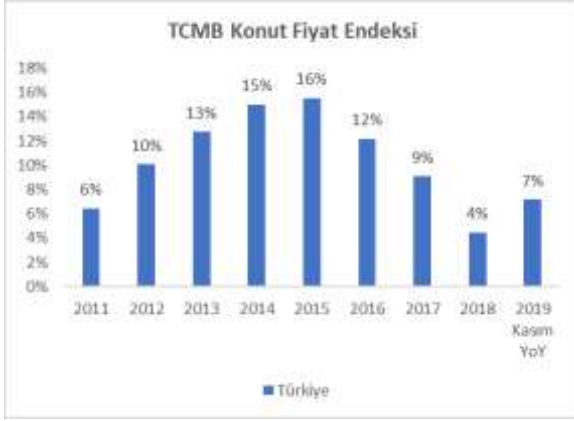
Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

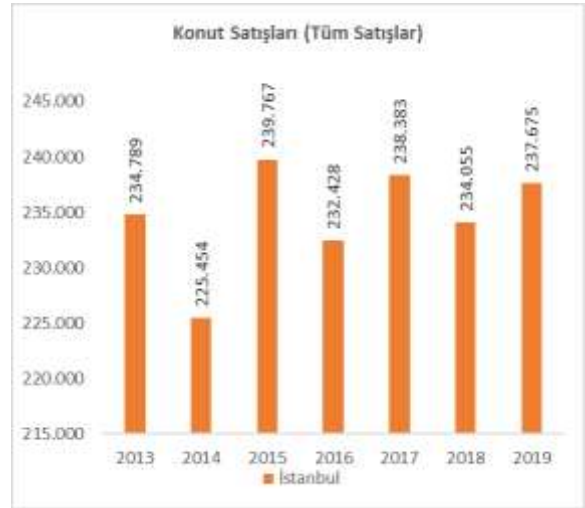
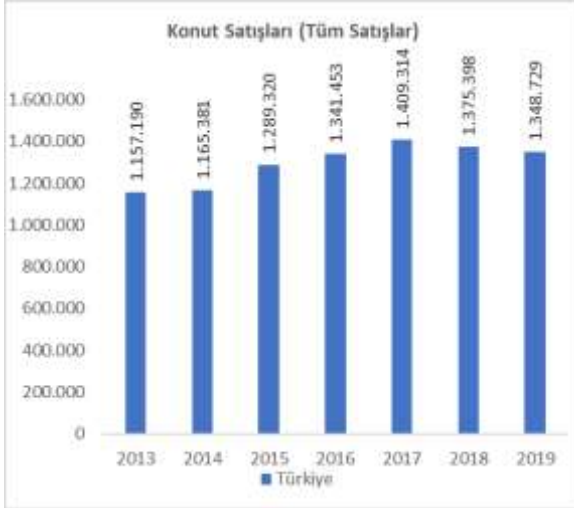
12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Ülkemizde gayrimenkul sektöründe hızlı bir büyümenin ardından döviz kurları ve faiz oranlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak 2017 yılından itibaren bir yavaşlama gözlenmektedir. Genel olarak

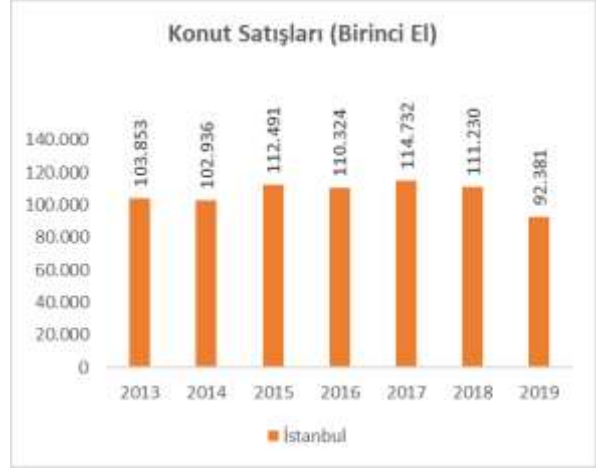
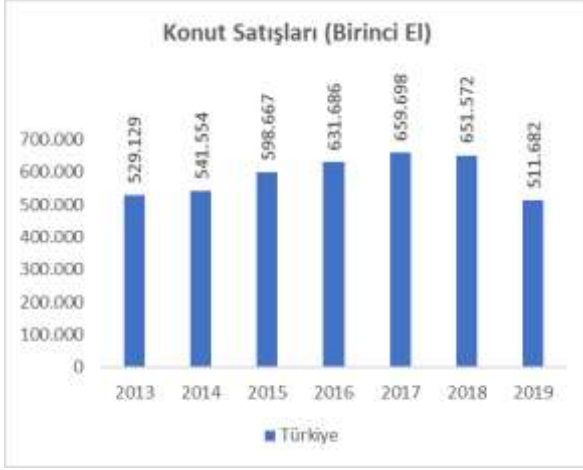
gayrimenkule olan talebin azaldığı ve bunun satışlar ve gayrimenkul fiyatları üzerinde baskı yaptığı görülmektedir.



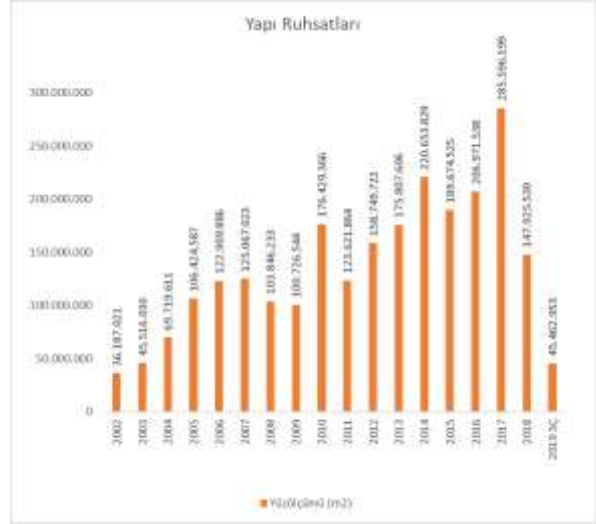
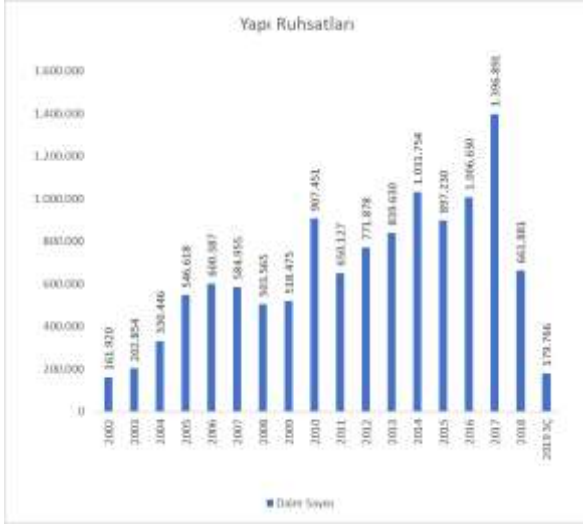
Grafikte görüldüğü üzere 2013-2016 dönemi konut fiyatlarının hızlı şekilde arttığı bir dönem olmuştur. İstanbul'da bu dönemde konut fiyatlarında yıllık artış oranları %20'lerin üzerine çıkmıştır. 2017 yılından itibaren artış hızının azaldığı görülmekte olup, özellikle İstanbul'da son iki yılda konut fiyatları neredeyse yatay seyretmiştir.



Yukarıdaki grafikte yer alan satılan konut adetlerine bakıldığında ise Türkiye genelinde 2017'ye kadar artan bir trend gerçekleştikten sonra 2018 ve 2019 yılında hafif azalan bir seyir yaşandığı anlaşılmaktadır. İstanbul'daki konut satış adetleri ise dalgalı bir seyir izlemektedir. Ancak yukarıdaki rakamlar birinci ve ikinci elde gerçekleşen satışların toplamını göstermektedir. Sadece birini elde satılan konut adetleri ise aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



Birinci el konut satışlarında genel olarak 2017 yılına kadar yaşanan bir artış ve ardından gelen azalma grafiklerde de görülmektedir. 2019 yılında satış adetlerindeki azalma daha da belirgin olmuştur.



Piyasanın arz tarafında baktığımızda ise azalan talebe bağlı olarak son iki yılda üretimin hızlı bir şekilde azaldığı görülmektedir. Türkiye genelinde yapı ruhsatı alan daire sayısı 2017 yılında 1,4 milyon adete ulaştıktan sonra 2018 yılında 662 bin adete ve 2019 yılı ilk dokuz aylık döneminde 180 bin adete inmiştir. Yapı ruhsatı alan binaların toplam alanına bakıldığında da aynı trend görülmektedir.

Yapı ruhsatı alan binalarda hem daire adedi hem de alan olarak gözlenen bu azalma arz ve talebin dengelenmeye doğru gittiğini göstermektedir. Önümüzdeki dönemde yeni inşaatların azalması ile bitmiş bina stoklarının yavaş yavaş azalacağı tahmin edilmektedir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

İşbu izahnamenin 5 no'lu maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama

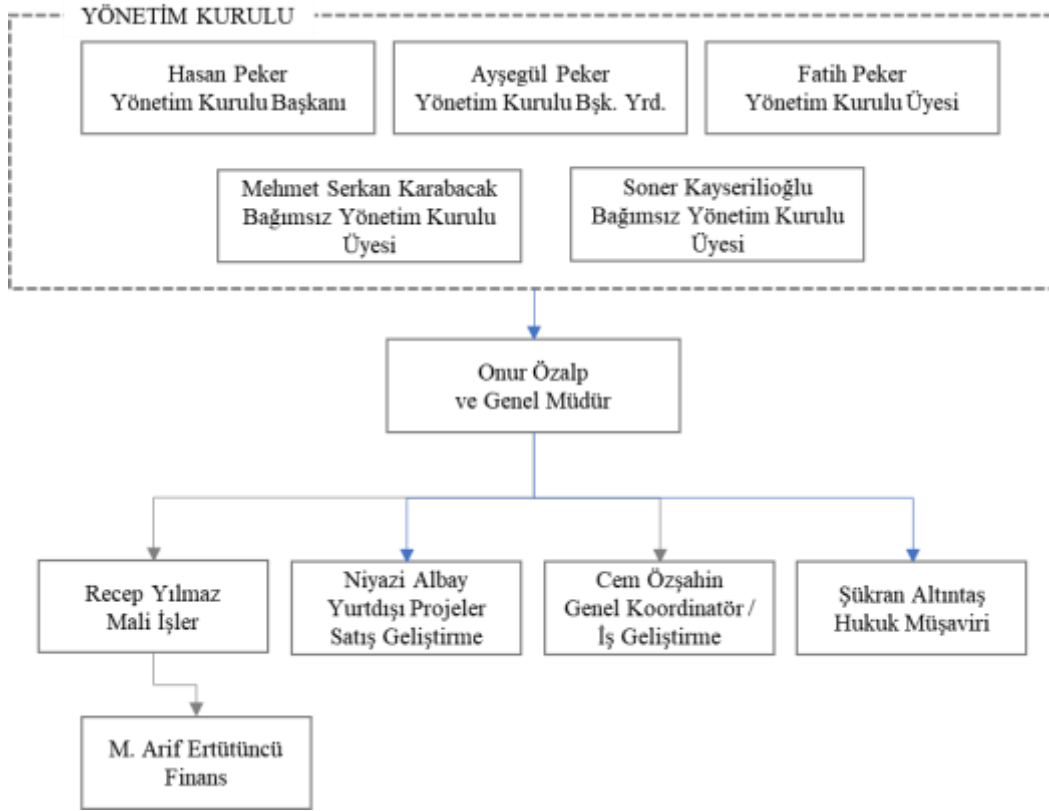
Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması



14.2. İdari yapı

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2,5 yıl	34.788.760	13,75
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 yıl / 2,5 yıl	17.461.358	6,90

Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2,5 yıl	Yoktur	Yoktur
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2,5 yıl	Yoktur	Yoktur
Mehmet Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2,5 yıl	Yoktur	Yoktur

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Yönetimde söz sahibi personel, ihraççının, yönetim veya denetim organlarının üyesi olmadığı halde, doğrudan ya da dolaylı olarak ihraççı ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve ihraççının gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararlar verme yetkisi olan kişiler olup, bu bölümde istenen bilgilerin verilmesinde aşağıda yer alan tablo içeriğinin kullanılması mümkündür.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Onur Özalp	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Genel Müdür	Yoktur	Yoktur
Şükran Altıntaş	Hukuk Müşaviri	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yoktur	Yoktur
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Mali İşler Direktörü	Yoktur	Yoktur
M.Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Finans Müdürü	Yoktur	Yoktur

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Peker Holding A.Ş., Peker Havacılık A.Ş., Peker Global GMBH, Peker GMBH, Uk Imperial Investment Ltd. Peker Holding London Limited, HP Dusseldorf GmbH, PGMI Portslade Ltd., PGMI Great Missenden Ltd., Peker Skyline Ltd., Peker Romford Ltd., Peker Brixton Ltd., Peker Safa Ltd., Peker Margate Ltd Investpek Ltd. şirketlerinin yönetim kurulu başkanı.	34.788.759,89	13,75
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Peker Holding A.Ş., DLH Turizm Paz. ve Tic A.Ş., GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş. Trakya İletim Radyo Televizyon Yayıncılık A.Ş., Peker Havacılık A.Ş. şirketlerinin yönetim kurulu başkan yardımcısı., Peker Holding London Limited, PGMI Portslade Ltd., PGMI Great Missenden Ltd., Peker Skyline Ltd., Peker Safa Ltd., Investpek Ltd., UK Imperial Investment Ltd, New Bond Holding Ltd. şirketlerinde direktör.	17.461.358,23	6,90

14.3. İhraçının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

Hasan PEKER - Yönetim Kurulu Başkanı

1984 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesinden mezun olan Hasan PEKER, aile şirketlerinde yöneticilik yaptıktan sonra 1991 ve 1995 yıllarında Tekirdağ ilinden milletvekili olarak seçilmiş, iki dönem milletvekili ve aynı zaman da Doğru Yol Partisinde Genel Başkan Yardımcılığı ve Parti Genel Sekreterliği görevlerinde bulunmuştur. Takip eden dönemde sahibi olduğu çok sayıda şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür ve yürütmeye devam etmektedir.

Ayşegül PEKER - Yönetim Kurulu Üyesi

1997 yılında Ankara Üniversitesi İletişim Fakültesi Gazetecilik bölümünden mezun olan Ayşegül PEKER, önce kimya sektörü ve ardından gayrimenkul serktöründe farklı firmalarda yöneticilik yapmıştır. Halen geliştirme, turizm, havacılık gibi sektörlerde faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu başkan yardımcısı görevini yürütmeye devam etmektedir.

Fatih PEKER - Yönetim Kurulu Üyesi

2014 yılında Koç Üniversitesi Ekonomi bölümünden mezun olan Fatih PEKER, gayrimenkul geliştirme ve turizm alanında faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmeye devam etmektedir.

Mehmet Serkan Karabacak - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Lisans eğitimini Ankara Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde, lisansüstü eğitimini Boğaziçi Üniversitesi Finansal Mühendislik ve London School of Economics Karar Alma Birimleri bölümlerinde tamamlayan Sn. Serkan Karabacak iş hayatına 1998 yılında Devlet Planlama Teşkilatında başlamıştır. Sonrasında 1999-2006 yıllarında Sermaye Piyasası Kurulu'nda denetçi ve başdenetçi, 2007-2008 yıllarında Promontory Financial Group UK Ltd'de financial danışman, 2011-2014 yıllarında Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim AŞ'de Genel Müdür Yardımcısı ve 2014-2015 yıllarında CEO ve yönetim kurulu üyesi, Borsa İstanbul Grubunda 2016-2017 yıllarında yönetim kurulu başkanı baş danışmanı, 2017-2019 yıllarında ise Denetim ve Gözetim Başkanı olarak görev yapmıştır. Sn. Serkan Karabacak aynı zamanda London School of Economics, Okan Üniversitesi ve 29 Mayıs Üniversitelerinde yarı zamanlı araştırma görevlisi olarak görev almıştır. Bir dönem Avrasya Borsaları Federasyonu Genel Sekreteri olarak da görev yapan Sn. Karabacak bunlara ek olarak yurtiçi ve yurtdışı farklı şirket ve kuruluşlarda yönetim kurulu başkan yardımcısı ve üyesi olarak da çalışmıştır. Sn. Karabacak halen Galatasaray Üniversitesi'nde PhD çalışmalarına devam etmektedir.

Soner KAYSERİLİOĞLU - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1990 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Fakültesi'nden mezun olan Soner KAYSERİLİOĞLU 27 yıllık profesyonel iş hayatında farklı sektörlerden firmalarda mali işler bölümünde farklı pozisyonlarda görev almış ve üst düzey yöneticilik yapmıştır.

Onur Özalp - Genel Müdür

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olan Onur ÖZALP, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği -Ulaştırma Mühendisliği, Demiryolu alanında ve Boğaziçi Üniversitesi İşletme alanlarında yüksek lisans derecelerine sahiptir. Alanında bir çok şirkette üst düzey görevlerde bulunmuş olup, halen şirketimizin genel müdürlük görevini sürdürmektedir.

Şükran ALTINTAŞ - Hukuk Müşaviri

1996 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun olan Şükran ALTINTAŞ Ankara ve ardından İstanbul Barosu'na bağlı olarak gayrimenkul ve perakende sektörlerinde avukatlık yapmıştır. Haziran 2017'den Eylül 2020'ye kadar Şirket'in genel müdürlüğü görevini yürütmektedir. Halen Şirkette Hukuk Müşaviri olarak çalışmaktadır.

Recep YILMAZ – Mali İşler Direktörü

İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümünden 2002 yılında mezun olan Recep YILMAZ, Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nda memur ve BDO Denet Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'de Denetim Yöneticisi olarak görev yaptıktan sonra farklı sektörlerden firmalarda iç denetim, muhasebe ve finans bölümlerinde görevler üstlenmiştir. 2016 yılı Ağustos ayında Peker Holding A.Ş. mali işler direktörü olarak görev yapmaya başlamış olup, halen aynı görevi Şirket bünyesinde devam ettirmektedir.

Mustafa Arif ERTÜTÜNCÜ - Finans Müdürü

Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesini 1997 yılında tamamlayan Mustafa Arif ERTÜTÜNCÜ 20 yılı aşan profesyonel iş hayatında farklı firmalarda finans bölümlerinde çalışmış ve yöneticilik yapmıştır. 2014 yılında Peker Holding A.Ş.'de finans müdürü olarak görev yapmaya başlamış olup, halen aynı görevi Şirket bünyesinde devam ettirmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Son Beş Yılda Yönetim Ve Denetim Kurullarında Bulunduğu Veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmeyeceği
Hasan Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13,75%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding A.Ş.	66%	Ediyor.
Hasan Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	50%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Proje Gel.Ve Dan. Hiz.A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Havacılık A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1%	Ediyor.
Hasan Peker	Digh Maslak İnşaat Proje Dan. Ltd.Şti.	1%	Ediyor.
Hasan Peker	GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşl. A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Investpek Ltd	66,60%	Ediyor.
Hasan Peker	PBF Investment Ltd	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding London Ltd	-	Ediyor.
Hasan Peker	UK Imperial Investment Ltd	66,60%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Margete Ltd	100%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Global GMBH	% 100	Ediyor.
Hasan Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Investment GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	HP Dusseldorf GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Nordstern Düsseldorf GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	HP Duren GmbH	-	Etmiyor.
Hasan Peker	PGMI Finchley Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	PGMI Portslade Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	PGMI Great Missenden Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Skyline Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Romford Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Brixton Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Safa Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	AHA Holding Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	AHA Investment Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6,90%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Holding A.Ş.	34%	Ediyor.
Ayşegül Peker	UK Imperial Investment Ltd	33,40%	Ediyor.

Ayşegül Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	50%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Proje Gel.Ve Dan. Hiz.A.Ş.	-	Etmiyor.
Ayşegül Peker	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	96%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Digh Maslak İnşaat Proje Dan. Ltd.Şti.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşl. A.Ş.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Havacılık A.Ş.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Holding London Ltd	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	PGMI Portslade Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Skyline Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	AHA Holding Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Safa Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	AHA Investment Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Investpek Ltd	33,40%	Ediyor.
Ayşegül Peker	PBF Investment Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Fairpek Property Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	New Bond Holding Ltd	%100	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Global Yatırım A.Ş.	50%	Ediyor.
Fatih Peker	Goldstein Investment GMBH	%100	Ediyor.
Fatih Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	0,10%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	EFM Haycancılık A.Ş.	25,00%	Ediyor.
Fatih Peker	Kepez Property Holding Ltd.	100 %	Ediyor.
Serkan Karabacak	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Soner Kayserilioğlu	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Şükran Altıntaş	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Şükran Altıntaş	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1%	Ediyor.
Onur Özalp	Yoktur.	-	-
Recep Yılmaz	Yoktur.	-	-
M. Arif Ertütüncü	Yoktur.	-	-

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıda ki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi

Şirket ile ilişkili tarafları arasında gerçekleşen işlemler ile Şirket'in ilişkili taraflarından olan alacak ve borçları hakkında detaylı bilgiler 19. bölümde açıklanmakta olup, anılan ilişkili taraf işlemleri aynı zamanda her ikisi de Şirket hissedarı olan Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ayşegül Peker ile Şirket arasında bir çıkar çatışmasına neden olmaktadır.

Ayrıca Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker ile Şirket arasında Sultan Makamı Konutları sitesinde yer alan iki adet bağımsız bölüm için kiralama sözleşmesi bulunmakta olup, bu hususu da Hasan Peker ile Şirket arasında bir çıkar çatışmasına neden olmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin görevlerine seçilmelerinde etkili olan anlaşmalar bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket'in sermaye piyasası araçlarını satma konusunda herhangi bir sınırlaması bulunmamaktadır.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

Şirketin üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. Grup'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

(TL)

01 Ocak - 30 Haziran 2020

Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler

395.625

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için

ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

Şirketin kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 163.322 TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler</u>	<u>Görev Süresi / Kalan Görev Süresi</u>
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2,5 Yıl
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 2,5 Yıl
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,5 Yıl
Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,5 Yıl
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,5 Yıl
Onur Özalp	Genel Müdür	-
Şükran Altıntaş	Hukuk Müşaviri	-
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	-
M. Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	-

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

İhraççı'nın oluşturmuş olduğu komiteler ve bu komitelerde görevlendirilen kişiler aşağıdaki gibidir:

- Denetimden Sorumlu Komite : Soner KAYSERİLİOĞLU, Serkan KARABACAK
- Riskin Erken Saptanması Komitesi : Soner KAYSERİLİOĞLU, Fatih PEKER
- Kurumsal Yönetim Komitesi : Serkan KARABACAK, Soner KAYSERİLİOĞLU

Oluşturulan komitelerin görev tanımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite

- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetleri belirler ve yönetim kurulunun onayına sunar.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.
- Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

ile görevlidir.

16.4. İhraççının Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanması" başlıklı 5'inci maddesi kapsamında üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca görevleri aşağıdaki gibidir:

- a) Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- c) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- ç) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi Murat Parmakçı'dır (Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı Tarih:18.03.2010, No: 204470).

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama

Şirket'in personel sayısı 31.12.2018, 31.12.2019 tarihleri itibariyle 12 kişi, 30.06.2020 tarihi itibariyle 11 ve son durum itibariyle 12 kişidir.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

- 18.12.2020 Tarihli Genel Kurul Toplantısı İtibariyle Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Hasan PEKER	A	5.616.599,82	2,22%
Hasan PEKER	B	29.172.160,07	11,53%
Ayşegül PEKER	A	2.816.733,51	1,11%
Ayşegül PEKER	B	14.644.624,72	5,79%
Diğer (Halka Açık)	B	200.749.881,88	79,35%
Toplam		253.000.000,00	100,0

- İzahname Tarihi İtibari ile Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Hasan PEKER	A	5.616.599,82	2,22%
Hasan PEKER	B	29.172.160,07	11,53%
Ayşegül PEKER	A	2.816.733,51	1,11%
Ayşegül PEKER	B	14.644.624,72	5,79%
Diğer (Halka Açık)	B	200.749.881,88	79,35%
Toplam		253.000.000,00	100,0

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Dolaylı pay sahibi bulunmamaktadır.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Hasan Peker (Yönetim Kurulu Aday Gösterme İmtiyazı)	1	5.616.599,82	2,22
A	Nama	Ayşegül PEKER (Yönetim Kurulu Aday Gösterme İmtiyazı)	1	2.816.733,51	1,11
B	Hamiline	Hasan PEKER	1	29.172.160,07	11,53%
B	Hamiline	Ayşegül PEKER	1	14.644.624,72	5,79%
B	Hamiline	Halka Açık	1	200.749.881,88	79,35%
Toplam				253.000.000,00	100,0

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirketin yönetim hakimiyetine sahip ortakları A Grubu pay sahipleri olan Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER'dir.

Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur. Bununla birlikte Şirket paylarının çoğunluğu halka açık ve fiili dolaşımdadır. Yönetim hakimiyeti gücünün kötüye kullanılması durumunda pay sahiplerinin genel kurulda çoğunluğu sağlayarak ilgili mevzuattan kaynaklanan haklarını kullanmaları mümkündür.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortaklardan Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER arasında evlilik ilişkisi bulunmaktadır.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

19.1.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli	736.184	-	-	21.066.419
Uzun Vadeli	213.279.046	201.559.689	254.570.842	242.552.194
Toplam	214.015.230	201.559.689	254.570.842	263.618.613

30.06.2020 tarihi itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli 736.184 TL ve uzun vadeli 213.279.046 TL tutarındaki ticari alacaklar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı iştiraklerin satışı nedeniyle UK Imperial Investment Ltd'den bakiye kalan alacağından oluşmaktadır. Söz konusu alacak GBP cinsinden olup, bu alacağa GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir. Ayrıca UK Imperial Investment Ltd'nin Şirket'e karşı olan borçlarının teminatı olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye alacak tutarı 30.06.2020 tarihi itibariyle işlemiş faizler dahil 25.493.555,47 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.293.555
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	25.493.555

19.1.2. İlişkili taraflara diğer borçlar

İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli	36.057.272	35.235.571	25.411.500	48.595.217
Uzun Vadeli	-	-	-	-
Toplam	36.057.272	35.235.571	48.595.217	37.001.474

30.06.2020 itibariyle Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları Şirket'in işletme sermayesi ve finansman ihtiyaçları için Hasan Peker, Ayşegül Peker ve Peker Holding A.Ş.'den aldığı borçtan kaynaklanmaktadır.

19.1.3. İlişkili taraflara Ticari borçlar

İlişkili taraflara Ticari borçlar (TL)	30.06.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli	7.834.486	58.670.338
Uzun Vadeli	-	-
Toplam	7.834.486	35.235.571

30.06.2020 itibariyle Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçlarının 7.657.486 TL'si Şirket'in Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmesi işlemi nedeniyle kalan borç tutarıdır. Geri kalan tutar Peker Holding A.Ş.'ye olan borcu temsil etmektedir.

19.1.4. İlişkili taraflarla yapılan alım satım kiralama vb. işlemler

Şirketin izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 30 Haziran 2020					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Kira giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Peker Holding	-	300.000	-	-	-
Hasan Peker	-	-	300.000	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	93.824	-	-	-	-
UK Imperial Investment Limited	-	-	-	736.184	-
1 Ocak – 31 Aralık 2019					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Kira Giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Peker Holding	-	533.564	-	-	531.972
Hasan Peker	100.000.000	-	424.315	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	214.830	-	-	-	-

UK Imperial Investment Limited	-	-	-	2.657.052	-
1 Ocak – 31 Aralık 2018					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Kira Giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Peker Holding	-	530.344	-	-	1.540.203
Hasan Peker	-	-	420.000	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	192.517	-	-	-	-
UK Imperial Investment Limited	-	-	-	3.596.204	-

Üst Yönetime Sağlanan Faydalara İlişkin Giderler

	TL
1 Ocak – 30 Haziran 2020	395.625
1 Ocak – 31 Aralık 2019	1.543.465
1 Ocak – 31 Aralık 2018	1.226.700

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

	Net Satış Hasılatı	Satışlar, Kira Gelirleri, Faaliyet Gelirleri	Net Satış Hasılatına Oran
1 Ocak – 30 Haziran 2020	59.807.601	1.036.184	1,73%
1 Ocak – 31 Aralık 2019	85.225.613	3.081.367	3,62%
1 Ocak – 31 Aralık 2018	127.595.460	4.016.204	3,15%

	Net Satış Hasılatı	Alımlar, Kira Giderleri, Finansman Giderleri	Net Satış Hasılatına Oran
1 Ocak – 30 Haziran 2020	59.807.601	393.824	0,66%
1 Ocak - 31 Aralık 2019	85.225.613	101.280.366	118,84%
1 Ocak – 31 Aralık 2018	127.595.460	2.263.064	1,77%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 253.000.000 TL'dir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.850.000.000 TL'dir

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Yoktur.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 795202 sicil numarası ile kayıtlı Peker Holding Anonim Şirketi'nin 24.04.2017 tarihli olağan genel kurul toplantısında kabul edilip onaylanan "Bölünme Planı" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20.maddesi uyarınca kısmi bölünme suretiyle Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odasına bağlı 2014 oda sicil, 3148 mühür nolu YMM Osman Ferhat Çanakale'nin hazırladığı DYD-06-2014/2017-007 sayılı 15.04.2017 tarihli YMM raporunda belirtilen değerler Şirket'e aynı sermaye olarak koyulmuştur.

Şirket'in kuruluş sermayesi ile kuruluşundan bu yana gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılanma Şekli
Kuruluş	25.04.2017	02.05.2017	-	17.000.000	Aynı Sermaye (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı *	28.04.2017	08.05.2017	17.000.000	30.000.000	Aynı Sermaye (TTK 342 ve 127 uyarınca)
Sermaye Artırımı	11.01.2019	17.01.2019	30.000.000	73.100.000	İç kaynaklar
Sermaye Artırımı	23.09.2020	23.09.2020	73.100.000	253.000.000	İç kaynaklar

(*) Söz konusu sermaye artışına ilişkin sermaye ödemeleri aşağıdaki gibidir:

- Hasan Peker tarafından ortak nakit alacaklarının sermaye ilavesi : 6.231.536,38 TL
- Ayşegül Peker tarafından ortak nakit alacaklarının sermaye ilavesi : 6.768.463,61 TL
- Toplam : 13.000.000,00 TL

20.8. İhraçının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

20.9. İhraçının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

20.10.İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

20.11.Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Şirket esas sözleşmesinin tam metnine www.pekergyo.com adresinden ulaşılması mümkündür.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde ise 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

02.07.2020 tarih ve 2020/12 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile, Yönetim Kuruluna seçilen Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER'in herhangi birinin şirket unvanı veya şirket kaşesi altında atacağı münferit imzaları ile şirketin temsil ve ilzam olunmasına ve 16.09.2020 tarih ve 2020/20 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile, Şirketin Genel Müdürü Onur ÖZALP'ın Yönetim Kurulu Yetkilerini 22.01.2018 tarih ve 1 sayılı iç yönerge çerçevesinde kullanmalarına karar verilmiştir.

20.12.Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Şirketin amaç ve faaliyetleri esas sözleşmenin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu "başlıklı 5'inci maddesinde aşağıda yer aldığı şekilde belirlenmiştir.

"Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

20.13.Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca "Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 ve en çok 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

20.14.Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Şirketin esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinde

"A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Şirketin esas sözleşmesinin “İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9’uncu maddesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Şirketin esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14’üncü maddesinde A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde ise 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.”

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Şirket esas sözleşmesinin “İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9’uncu maddesi uyarınca “Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.”

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Şirket esas sözleşmesine göre;

“Genel kurullar, olağan ve olağanüstü toplanır.

Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK’nın 411 ve 416’ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesi”ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

20.17. İhraçının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin 8. maddesi uyarınca nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirketin faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu önemli sözleşme bilgileri;

Hisse Devir Sözleşmeleri

Şirket 25.09.2017 tarihinde yurt dışı iştiraklerinden Peker Holding London Ltd.'de sahip olduğu paylarını satmak üzere ilişkili taraflarından UK Imperial Investment Ltd ile hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu hisse satış bedeli 53.000.000 GBP olup, bu tutarın aşağıdaki vadelerde ödenmesi kararlaştırılmıştır:

- 31.12.2018 - 5.300.000 £
- 31.12.2019 - 5.300.000 £
- 31.12.2020 - 5.300.000 £
- 31.12.2021 - 5.300.000 £
- 31.12.2022 - 5.300.000 £
- 31.12.2023 - 5.300.000 £
- 31.12.2024 - 5.300.000 £
- 31.12.2025 - 5.300.000 £
- 31.12.2026 - 5.300.000 £
- 31.12.2027 - 5.300.000 £

Bununla birlikte, bu sözleşmeye 16.01.2018 tarihli olarak yapılan ek protokol ile Hasan Peker ilgili alacak ile ilgili şahsi kefalet vermiştir. Ayrıca taraflar arasında yapılan ek protokol uyarınca ileri vadeli yapılacak ödemelere GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir.

UK Imperial Investment Ltd yukarıda yer alan ödeme planına göre vadesi gelen taksitlere ilave olarak henüz vadesi gelmeyen taksitlerden de ödemeler yapmıştır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye alacak tutarı 30.06.2020 tarihi itibarıyla işlemiş faizler dahil 25.493.555,47 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.293.555
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	25.493.555

Ataköy NEF 22 - Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli İnşaat ve Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve Ek Protokolleri

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 paylaşım tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibarıyla, 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, paylaşım 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.

Son olarak, Ataköy NEF 22'de yer alan ve 17.02.2014 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile %100 yabancı sermayeli (Kuveyt) Murabahat Gayrimenkul Çözümleri ve Turizm Ltd Şti.'ne ("Murabahat") toplam 18.386.690 USD bedelle satılmış olan 69 adet bağımsız bölümün 37 adedi, taraflar arasında yapılan

16.12.2020 tarihli "Fesih ve Tasfiye Protokolü" ile satış bedelinin tahsil edilemeyen 9.423.105 USD'lik bölümüne karşılık iade alınmış, böylece Şirket ve Timur Gayrimenkul iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirketin Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 30.06.2020 (bireysel), 31.12.2019 (bireysel) ve 31.12.2018 (bireysel ve konsolide) tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.pekergyo.com internet adresinde yer almaktadır.

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

İzahnamede yer alan finansal tablolar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş verilmiş olup, bağımsız denetçi raporlarından sorumlu denetçi Cem Uçarlar'dır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.'nin merkez adresi Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul – Türkiye'dir.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Son finansal tablo tarihinden sonra 2020 yılı Kasım ayında Şirket Kaiserwall Almanya'da yeni bir yatırım amaçlı gayrimenkul edinmiştir.

22.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32 ve 33. Maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:

“Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
1. Mark Metin Frayman 2. Peker GYO	İsrael Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 13. Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/1207	Sultan Makamı Konutları C32 blok 2 nolu bağımsız bölümün paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
Peker GYO	1. Savaş Tatar 2. Aşrom Ltd Şti. 3. Günay Parlak 4. Celal Hacıyüp-oğlu	İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas	Çamlıca Arası'na davalıların el atmasının önlenmesi ve ecri misil	Yoktur.	Davacı lehine karara bağlanmış ve kesinleşmiştir. Sadece ecri misil tutarı yönünden davacı tarafından temyiz edilmiş olup, bu hususta Yargıtay aşamasındadır.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 10. Vergi Mahkemesi 2020/1752 e.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur	İdarece ilk savunma dilekçesi verilmiş ve savunmaya ilişkin cevaplar sunulmuştur. Derdesttir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
1. Delta Proje İnş. Tur. San ve Tic. A.Ş. 2. Çağdaş Yapı İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. 3. Emiroğlu İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	1. Peker GYO 2. Şua Bildirici	İstanbul Anadolu 5. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/1115	Sultan Makamı Konutları A21 blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
1. Delta Proje İnş. Tur. San ve Tic. A.Ş. 2. Çağdaş Yapı İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. 3. Emiroğlu İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	1. Peker GYO 2. Israel Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/1136 E	Sultan Makamı Konutları C5 blok 2 nolu ve C33 blok 3 nolu bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
Klintek İnşaat ve Enerji San. Tic. A.Ş.	1. İlhan Demirel 2. Fatih Gedikli 3. Timur Gayrimenkul	Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/472 E.	Ataköy NEF 22'de yer alan Podyum M222 nolu bağımsız bölümün Peker GYO adına tescilinin iptali ile davacı adına tescili, bu mümkün olmazsa ev ve araçlarının iadesi veya rayiç bedellerinin davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili, 670.000 USD çek bedelinin davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%
B	Hamiline	Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%
TOPLAM			1.012.000.000,00	400%		1.012.000.000,00	100,00%

Şirket'in 253.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 1.012.000.000 TL tutarında bedelli olarak artırılmak suretiyle 1.265.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 1,00 TL tutarındaki 1.012.000.000 adet [•] ISIN Kodlu sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklar %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Sermaye artırımında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydedilmesi kaydedilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kardan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, Kar Payı Tebliği No 11- 19.1):

Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği No 11-23.1):

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No 11-27.1):

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Mad de 507):

Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19):

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 6 ncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımını kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTKn md. 414, 415, 419, 425, 1527):

Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların Genel Kurul toplantılarına, Yönetim Kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek Genel Kurul'a katılırlar.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTKn md. 434):

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını Genel Kurul'da, paylarının toplam itibarıyla orantılı olarak kullanır.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTKn md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTKn md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2):

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu Üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTKn md. 411, 412, 439):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md. 438):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

- a) **Hak Kazanılan Tarih:** Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19 ve Kar Payı Tebliği Md.19 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.
- b) **Zaman Aşımı:** Kar Payı Tebliği Seri II-19.1 uyarınca ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.
- c) **Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:** Yoktur.
- ç) **Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Kar payı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulunun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır .

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları

Şirket Yönetim Kurulu 22.12.2020 tarihinde gerçekleştirmiş olduğu toplantıda;

- Kayıtlı sermayesi 1.850.000.000,-TL, çıkarılmış sermayesi 253.000.000,-TL olan şirketimizin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %400 oranında 1.012.000.000.-TL artırılarak 1.265.000.000.- TL'ye çıkarılmasına,
- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının nominal değeri üzerinden (1 lot pay için 1.- TL nominal değer üzerinden) kullanılmasına,
- Yeni pay alma hakları kullanım süresinin 15 gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
- Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar var ise, tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında satılmasına,
- Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
- Sermaye artışı ile ilgili tüm operasyonel detayların ve SPK, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Takasbank A.Ş. ve diğer tüm kamu ile özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gereken bildirim, başvuru ve diğer işlemlerin yürütülmesi ve bununla ilgili gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

oybirliği ile karar vermiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek payların devri ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır, ihraç edilecek paylar üzerinde pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arz ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arz katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar

Sermaye Piyasası Kurulu dışında halka arz öncesi onay alınması gereken başka bir makam bulunmamaktadır.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri

Halka arz edilen payların nominal değeri 1012.000.000 TL olup, mevcut payların %400'ü kadardır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecek olup, arz süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

İhraç edilecek paylar, yeni pay alma hakkı kullanımında nominal değerden satışa sunulacaktır. Bir adet payın nominal değeri 1 TL'dir.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak nominal değerden düşük olmamak üzere borsada oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacaktır.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan payları satın almak isteyen tasarruf sahiplerinin, Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi

Pay bedelleri [•] Şubesinde bulunan [•] no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKK'da yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, pay bedellerini yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahiplerimiz, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan pay olması halinde, bu paylar, 2 iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkı kullanımından kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, satış süresi içinde BİAŞ üyesi banka veya aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten Borsa Üyesi, [•] Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe [•] Şubesinde bulunan [•] no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

c) Başvuru yerleri

Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşların listesi, Borsa İstanbul A.Ş.'nin aylık bülteninde ve web sitesi www.borsaistanbul.com, üyeler başlıklı bölümünde yer almaktadır.

ç) Payların dağıtım zamanı ve yeri

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

Halka arzın iptal ya da ertelenmesi düşünülmemektedir. Satış başladıktan sonra halka arz iptal edilmeyecektir. Rüçhan hakkı kullanılmayan ve borsa birincil piyasasında nominal değerden az olmamak kaydıyla satılmayan paylar kadar kısım iptal olabilir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Karşılanamayan talebe ilişkin bedel ödemesi sözkonusu değildir. Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden ödenecek bedelin üzerinde bir tutar olmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

Şirketimiz pay sahipleri, mevcut paylarının azami %400'ü oranında yeni pay alma hakkına sahiptir. Yeni pay alma hakkından kalan payların borsada satışında herhangi bir kısıtlama yoktur.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

- a) **Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi**

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

- b) **Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı**

Yoktur.

- c) **Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı**

Yoktur.

- ç) **Yeni pay alma hakları kullanım tarihleri satış fiyatı**

Yeni pay alma hakları aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı ile (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 adet pay 1 TL'den satışa sunulacaktır.

- d) **Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı**

Yeni pay alma oranı %400'dür.

- e) **Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi**

Pay bedelleri [•] Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan [•] no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşlar nezdinde muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, paylarının bulunduğu aracı kurum nezdindeki hesaplarına hak kullanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylarını alabileceklerdir.

- f) **Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri**

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

- Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla,
- Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

- g) **Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi**

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu aşamada satılmayan pay olursa, kullanılmayan ve /veya satılmayan pay kadar sermaye arttırımı tutarı 6 iş günü içinde iptal edilecek ve TTSG'de ilan edilecektir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Satınalma taahhüdü bulunmamaktadır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Hasan PEKER	Yönetim Kurulu Başkanı
Ayşegül PEKER	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Fatih PEKER	Yönetim Kurulu Üyesi
Serkan KARABACAK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Soner KAYSERİLİOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Onur ÖZALP	Genel Müdür
Şükran ALTINTAŞ	Hukuk Müşaviri
Recep YILMAZ	Finans Direktörü
M.Arif ERTÜTÜNCÜ	Finans Müdürü
Murat PARMAKÇI	Danışman

24.2. Dağıtım ve tahsis planı

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsada Satış yöntemi ile halka arz edileceğinden, halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı T+2'de yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkı kullanımında 1 TL nominal değerli 1 adet pay 1 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise borsa birincil piyasada 1 TL'den aşağı olmamak üzere borsada oluşan fiyattan satılacaktır. Talepde bulunan yatırımcılar, işlem yaptıkları aracı kuruluşun tarafından talep edilebilecek komisyon ve ücretlere tabidir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Yeni pay alma hakkı kullanımında 1 TL nominal değerli 1 adet pay 1 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise borsa birincil piyasada 1 TL'den aşağı olmamak üzere borsada oluşan fiyattan satılacaktır.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık yüklenimi ve halka arza aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Ticaret Unvanı : [•] Yatırım Menkul Değerler A.Ş

Merkez Adresi : [•] İstanbul

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri

Halka arz sadece yurt içinde yapılacaktır.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
[•] Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum oluşturulmamıştır.	En iyi gayret aracılığı	-	-	1.012.000.000 TL	%400

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirketi ve [•] Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında [•] tarihli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme, “En iyi gayret aracılığı” yöntemi ile rüçhan hakkı kullanımından kalan payların satışını kapsamaktadır. Satış, Borsa İstanbul birincil piyasada 2 iş günü ile payların halka arz edilmesidir. Kullanılmayan rüçhan haklarının satışından kalan paylara ilişkin olarak [•] Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin herhangi bir taahhüdü bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren [•] Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımı nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsa'da işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Şirket payları da borsada işlem gördüğü için, yeni paylar yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BİST'de işlem görebilecektir.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

İhraççının aynı grup payları BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği net gelir 1.012.000.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılmaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsasada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin ■ TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık ■ TL olarak hesaplanmaktadır.

Tahmin Edilen Giderler	(TL)
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri üzerinden %0.2)	■
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV Hariç)	■
Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV Hariç)	■
Rekabeti Koruma Fonu (%0.04)	■
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0.005) (BSMV Hariç)	■
Aracı Kur.Öd.Tutar (BSMV Hariç)	■
Diğer giderler	■
Tahmini Toplam Maliyet	■
Pay Tutarı	■
Pay Başına Maliyet	■

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 253.000.000.-TL'den 1.012.000.000.-TL'lik artış ile 1.265.000.000.000.-TL'ye nakden artırılmasındaki amaç; güçlü özsermaye yapısına kavuşup düşük özkaynakla yurtdışı ucuz ve uzun süreli finansman kullanılarak yüksek kar marjlarına ulaşmaktır. Ayrıca, yurtiçinde yüksek finansman maliyetleri nedeniyle daha yüksek özkaynak kullanılarak karlılığın artırılması amaçlanmıştır.

Sermaye artışı ile sağlanacak kaynak yurtiçi ve/veya yurtdışındaki yatırımların finansmanında kullanılacaktır. Ayrıca, şirketin 68.350.000 TL'lik finansal borçları ödenecektir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi	30.06.2020
Halka Arz Öncesi Özkaynaklar (TL)	374.220.761
Ödenmiş Sermaye (TL)	253.000.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,48
Nakit Sermaye Artışı (TL)	1.012.000.000
Halka Arz Masrafları (TL)	400.000
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	1.386.020.761
Halka Arz Sonrası Sermaye (TL)	1.265.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,10
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,38
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)	%25,7

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan %400 oranında bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcılarımızın yeni pay alma haklarını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleştirmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamının BİAŞ birincil piyasada satılması durumunda dolaşımdaki pay miktarı satışı yapılan pay miktarı kadar artacaktır. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Bu nedenle bu durum hesap edilememektedir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şirket'e sermaye artırımını ve halka arz ile ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. nolu bölümde yer almaktadır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi

30.1.1. Kurumlar vergisi düzenlemesi açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler

uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların elde ettikleri kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/10-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

30.1.2. Gelir vergisi düzenlemesi açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran % 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nin Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması sözkonusu değildir.

30.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi

30.2.1. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK'nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2020 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar tevkifata tabi olmakla beraber tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için tevkifat oranı halen % 0 oranında uygulanmaktadır. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilecektir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından kazançtan mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen

vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilecektir.

30.3. Hisse senetleri kar paylarının ve temettü avanslarının vergilendirilmesi

30.3.1. Gerçek kişiler

30.3.1.1. Tam mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat, karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; “tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı “kar paylarının yarısı” gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2019 yılı için bu had 40.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifat söz konusu olmayacağı gibi, bedelsiz hisse edinen gerçek kişi ortakların da menkul sermaye iradı elde ettiği söylenemeyecektir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının elde edenler tarafından münferit beyannameyle 15 gün içinde vergi dairesine beyan edilmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5).

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam mükellef kurumlar ile hisse senetlerini türkiye'deki bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla elinde bulunduran dar mükellef kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir. (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3)

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md.5/1-a-1).Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımı yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup

edilebilecektir. (KVK, Md. 34/2) Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brüte iblağ edilmesi suretiyle hesaplanır.

30.3.2.2. Diğer dar mükellef kurumlar

Paylarını Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9) ayrıca beyan edilmez ancak, vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının elde edenler tarafından beyanı gerekir.

30.3.2.3. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesine ilişkin sorumluluk

Yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca 31.12.2020 tarihine kadar, payların elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat sorumluluğu; bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlara; hisse senedi kar payları için ise Ortaklığa aittir.

30.4. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında damga vergisi uygulaması

Gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun “IV-Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kağıtlar” başlıklı bölümün 21’inci maddesi uyarınca damga vergisinden istisna edilmiştir.

30.5. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında harç uygulaması

492 sayılı Harçlar Kanununun 108 inci maddesinde, imtiyazname, ruhsatname ve diplomalardan bu kanuna bağlı (8) sayılı tarifede yazılı olanların harca tabi olduğu, Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI-Finansal faaliyet harçları" başlıklı bölümünün 4 üncü fıkrasında, yatırım ortaklığı kurma ve faaliyet izin belgelerinden harç alınacağı hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen yatırım ortaklığı kurma ve faaliyet izin belgeleri, bir defaya mahsus olmak üzere maktu harca tabidir.

492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, pay devri, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev’i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır. Buna göre, anonim ortaklık şeklinde kurulan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) anonim şirket olarak kuruluş, pay devri, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev’i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemleri tapu harcı dahil 492 sayılı Kanunda düzenlenen harçlardan müstesnadır.

31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.pekergyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alan finansal tabloları

33. EKLER

EK-1 Sorumluluk Beyanları