



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2018 – 30.09.2018 Dönemi

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER.....	3
1.1 GENEL BİLGİLENDİRME.....	3
1.2 TARİHÇE.....	3
1.3 ORTAKLIK YAPISI.....	4
1.4 YÖNETİM KURULU.....	4
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	5
1.6 PERSONEL BİLGİSİ.....	5
Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:.....	5
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	6
2.1 Ataköy NEF 22 Projesi.....	6
2.2 Sultanmakamı Konutları.....	6
2.3 Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık A.Ş. (Çamlıca Arsası).....	6
2.4 Heinsberg Bina.....	6
2.5 Gravesend Bina/Arsa.....	7
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	7
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	7
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:.....	7
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	7
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:.....	7
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:.....	7
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	8
f) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:.....	8
g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:.....	8
h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:.....	8
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	8
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:.....	8
5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:.....	8
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	8
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:.....	9
5.5 Finansal Durum Tablosu.....	9
5.6 Kar-Zarar Tablosu.....	10
5.7 Hisse Performansı.....	11
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	12

1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

1.1 GENEL BİLGİLENDİRME

Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmi bölünme yolu ile ayrılarak "Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı ile kurulmuştur. Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla ticaret sicilde tescil edilmiştir ve ardından gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Eylül 2017 tarih ve 34/1144 sayılı kararı uyarınca başvuru onaylanmış olup, SPK ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı izinlerine istinaden Şirket ünvanı 28 Eylül 2017 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilerek, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şirketin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

- İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

- Sicil Numarası :81769-5

İletişim Bilgileri;

Adresi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL
İnternet Adresi	www.pekergyo.com
Telefon Numarası	444 44 96
Faks Numarası	+90-212-241-00-90

1.2 TARİHÇE

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyetlerinin gelişimine ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği gibidir.

- Şirket Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi ünvanı ile 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirketi'nden kısmi bölünme yolu ile kurulmuş olup, 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.
- Şirket kuruluşu sırasında Peker Holding A.Ş.'den Ataköy NEF 22 Projesi'ni, Sultan Makamı Konutları'nı ve Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH şirketlerinin hisselerini kısmi bölünme suretiyle devralmıştır.
- 28 Nisan 2017 tarihinde şirket sermayesi 17.000.000 TL'sından 30.000.000 TL'ye artırılmıştır. Şirket sermayesinin ödendiği SMMM Batuhan Hakan DURUKAN'ın 31.07.2017 tarih ve SMMM-59580-2017-01 sayılı raporu ile tespit edilmiştir.
- Şirket yönetim kurulu gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kararı alarak 6 Haziran 2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur.
- Şirket, Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH hisselerini ilişkili taraflarına satmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında alınan karar ile Şirketin "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye dönüşümüne onay vermiştir.
- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben 26 Eylül 2017 tarihinde esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul toplantısını yapmış ve 28 Eylül 2017 tarihinde tescil işlemlerini tamamlamıştır.
- Şirketimizin %32'sine takabül eden paylarının halka arzı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben 15-16 Şubat 2018 tarihlerinde talep toplamak suretiyle gerçekleştirilmiş olup, şirketimiz hisseleri Borsa İstanbul'da 22 Şubat 2018 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamıştır.

1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 30.000.000 TL tutarında çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	30 Eylül 2018
Hasan Peker	A	Nama	666.000	666.000
Ayşegül Peker	A	Nama	334.000	334.000
Hasan Peker	B	Hamiline	12.920.400	12.920.400
Ayşegül Peker	B	Hamiline	6.479.600	6.479.600
Diğer	B	Hamiline	9.600.000	9.600.000
			30.000.000	30.000.000

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

2 Kasım 2018 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu, çıkarılmış sermayesi 30.000.000 TL olan şirketin, çıkarılmış sermayesinin beheri 1 TL nominal değerinde 150.000.000 adet pay karşılığı 150.000.000 TL tutarında artırılarak 180.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve artırılan sermayenin tamamının geçmiş yıllar karından karşılanmasına ve hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmasına karar vermiştir.

1.4 YÖNETİM KURULU

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerimizden Sayın Bekir Murat OGEL 23.10.2018 tarihinde istifa etmiştir. Aynı tarih itibarıyla, Sayın Şükran Keser yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş olup, söz konusu karar 06.11.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi Bitiş Tarihi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	28.09.2017	27.09.2020
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
Şükran Keser	Yönetim Kurulu Üyesi	23.10.2018	27.09.2020
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
Mine Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	01.06.2018	27.09.2020

Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi
Başkan	Mine Berra DOĞANER	Soner KAYSERİLİOĞLU	Soner KAYSERİLİOĞLU
Üye	Soner KAYSERİLİOĞLU	Mine Berra DOĞANER	Fatih PEKER

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

1.6 PERSONEL BİLGİSİ

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

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

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	453.645
	453.645

Personel Sayısı: 8

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1 Ataköy NEF 22 Projesi

Şirketimiz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsanın maliki olarak Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (Timur Gayrimenkul) ile hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi imzalamış olup, anılan sözleşmeye istinaden Timur Gayrimenkul söz konusu arsa üzerinde Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesini geliştirmektedir. Sözleşmeye göre tüm proje geliştirme ve inşaat maliyetleri Timur Gayrimenkul tarafından karşılanmakta, ayrıca projede yer alan bağımsız bölümlerin satış ve pazarlama faaliyetleri ve bunlarla ilgili oluşan masraflar da yine Timur Gayrimenkul tarafından üstlenilmektedir. Şirketimiz ise geliştirme masraflarının hiçbirine katılmamakta ve arsa karşılığında projede oluşan gelirden %50 oranında pay almaktadır.

6 adet blokta yer alan 1438 adet konut ve 125 adet mağazadan oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. 2017 yılının üçüncü çeyreğinde projede ön satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin alıcılara teslim edilmesine başlanmış olup, ön satışı yapılan bağımsız bölümlerin önemli bir bölümü alıcılara teslim edilmiştir.

2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirketimiz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içindeki konutlardan 3 tanesinde (B29 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler ile C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) tek malik olup, 8 tanesinde (A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 ve 3 Nolu Bağımsız Bölümler, C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm ve C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir.

Söz konusu projeden dönem içinde %10 civarında hissemiz bulunan 2 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir.

Söz konusu bağımsız bölümlerin satışları devam etmekte olup, bağımsız bölümler satıldıkça elde edilen gelir malikler arasında paylaşılmaktadır.

2.3 Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık A.Ş. (Çamlıca Arsası)

Şirketimiz, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık A.Ş.'nin %100 oranında sahibi olup, Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (Peker Proje)'nin sermayesi 100.000 TL'dir. Peker Proje, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel ve 1139 Ada 5 Parsellerde bulunan arsaların yaklaşık %95 oranındaki hisselerinin maliki durumunda iken, dönem içinde geriye kalan tüm hisseler de satın alınmış ve söz konusu arsaya %100 oranında sahip olunmuştur. Söz konusu hisselerin önemli bir bölümü üzerinde Hasan Peker intifa hakkı sahibi olup, Peker Proje kuru mülkiyet hakkına sahip durumdadır.

2.4 Heinsberg Bina

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

2.5 Gravesend Bina/Arsa

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

3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

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

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

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Şirketimiz, Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Söz konusu bağımsız denetim faaliyeti, 2018 yılı için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmektedir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket 2017 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

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

Bulunmamaktadır.

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

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

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

Yapılmamıştır.

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

Şirket, bağlı şirket değildir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

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

Yıl sonu itibariyle Ataköy Nef 22 Proje'sinde inşaatı tamamlanan bağımsız bölümlerin teslimleri devam etmektedir. Bu mahiyette Haziran sonu itibariyle 2018 yılında 196, toplamda ise 1.1277 adet bağımsız bölümün teslimleri tamamlanmış olup, arsa payı faturaları düzenlenmiştir.

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

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

Şirketimizin kuruluş tarihi 25.04.2017 olup, 31.12.2017 ile 30.09.2018 tarihli karşılaştırmalı mali tablolar aşağıda yer almaktadır.

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

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Yoktur.

5.5 Finansal Durum Tablosu

Şirketimizin 30 Eylül 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar		
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	2.736.725	2.173.469
Ticari alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3.360.513	21.066.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	61.922.544	5.399.985
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.019.420	926.216
Stoklar	215.143.197	297.913.230
Peşin ödenmiş giderler	260.819	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	51.329	182.589
Diğer dönen varlıklar	627.491	544.290
Toplam dönen varlıklar	285.122.038	328.321.034
Duran varlıklar		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	319.936.137	242.552.194
Stoklar	20.507.295	21.587.537
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	67.240.131	30.129.180
Maddi duran varlıklar	10.454	329
Peşin Ödenmiş Giderler	-	5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı	1.506.351	1.508.113
Toplam duran varlıklar	409.200.897	300.794.603
Toplam varlıklar	694.322.935	629.115.637

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	63.704.882	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	51.873.410	66.644.388
Ticari borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	41.996.648	37.422.968
Ertelenmiş gelirler	81.393.387	70.777.553
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22.721.500	48.595.217
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	177.780	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.752.777	169.921
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	271.620.384	267.378.853
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	22.391.630	48.499.473
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.726	32.662
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	22.423.356	48.532.135
Toplam yükümlülükler	294.043.740	315.910.988

Ödenmiş sermaye	30.000.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	3.671	(3.378)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Yabancı para çevrim farkları		-
Geçmiş yıllar karları	283.208.027	234.062.050
Net dönem karı	87.067.497	49.145.977
Toplam özkaynaklar	400.279.195	313.204.649
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	694.322.935	629.115.637

5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	25 Nisan – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı	Notlar				
Hasılat	13	101.776.069	54.196.996	148.963.145	148.903.145
Satışların maliyeti (-)	13	(88.763.027)	(42.926.411)	(142.859.713)	(142.830.612)
Brüt kar		13.013.042	11.270.585	6.103.432	6.072.533
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	14	(183.500)	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	14	(3.770.921)	(1.104.340)	(1.697.110)	(969.123)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	142.321.361	96.470.445	6.254.612	2.708.391
Esas faaliyetlerden diğer giderler	15	(44.328.726)	(30.487.610)	(1.508.416)	(1.331.528)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		107.051.256	76.149.080	9.152.518	6.480.273
Finansman gelirleri	16	6.830.961	4.047.559	23.486.642	15.439.209
Finansman giderleri (-)	16	(26.814.720)	(9.697.132)	(47.856.027)	(31.629.964)
Vergi öncesi dönem karı		87.067.497	70.499.507	(15.216.867)	(9.710.482)
Vergi geliri / (gideri)					
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		-	-	71.121.228	70.105.644
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		87.067.497	70.499.507	55.904.361	60.395.162
Durdurulan faaliyetler		-	-	998.618	2.414.527
Net dönem karı		87.067.497	70.499.507	56.902.979	62.809.689
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		87.067.497	70.499.507	56.902.979	62.809.689
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı		7.049	-	(6.114.826)	(1.976.833)
Diğer kapsamlı (gider)		7.049	-	(6.114.826)	(1.976.833)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		8.811	-	(3.533)	(11.398)
- Vergi etkisi	17	(1.762)	-	707	2.280
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim		-	-	(6.112.000)	(1.967.715)
Toplam kapsamlı gelir		87.074.546	70.499.507	50.788.153	60.832.856

5.7 Hisse Performansı



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

Halka arz teşvikleri kapsamında 45 gün süreli verilen geri alım taahhüdünün de etkisiyle halka arzı takip eden dönemde bir süre yatay seyreden hisse fiyatı Nisan ayı içerisinde yukarı yönlü bir hareket göstermiş ve en son 6 Kasım 2018 tarihi itibariyle kapanış fiyatı 14,68 TL olmuştur. Bu veriler anılan dönemde %167 oranında bir artışa işaret etmektedir.

BIST-100 endeksinin 21 Şubat 2018 tarihindeki açılış seviyesi 113.432,85 ve 6 Kasım 2018 kapanış seviyesi ise 94.728 puan olup, bu dönemde %16,5'lik azalış göstermiştir. Buna göre, hissemiz aynı dönemde BIST 100 endeksine göre %183,5 pozitif getiri sağlamıştır.

5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A.	Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.617.628	1.369.720
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	277.172.648	341.407.488
C.	İştirakler	Md. 24/(b)	40.000.000	40.000.000
	İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		387.841.016	271.247.394
D.	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	706.631.292	654.024.602
E.	Finansal borçlar	Md. 31	129.469.922	158.745.197
F.	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G.	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	27.423.217
I.	Özkaynaklar	Md. 31	447.690.341	359.338.886
	Diğer kaynaklar		129.471.029	108.517.302
D.	Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	706.631.292	654.024.602

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı		1.617.628	1.369.720
A3.	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2.	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)	531.555	580.000

Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	%-	%-
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	>% 51	%39,22	%52,20
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	%5,89	%6,33
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	%-	%-
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	%-	%-
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	%-	%-
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	%28,92	%51,81
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	%0,23	%0,21
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	%0,08	%0,08