

**PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**İZAHNAME**

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 15/04/2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılması sermayesinin 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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 A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.a1capital.com.tr](http://www.a1capital.com.tr) ve [www.pekergyo.com](http://www.pekergyo.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([kap.org.tr](http://kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 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 özeti 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol, Y Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul  
ŞİŞLİ Y.D. 7260265010

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. İ. İ. Sk. Beytin Çiftliği  
No:1 K:2 D:11 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL  
Mersak No: 0830043521 Tic Sic No: 270189  
www.a1capital.com.tr  
Tic Sic No: 0389004352100011





## İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR .....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ .....	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR .....	5
1. İZAHNAMESİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER .....	5
2. ÖZET .....	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....	26
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....	26
5. RİSK FAKTÖRLERİ .....	30
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER .....	37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	42
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER .....	47
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR / STOKLAR / YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....	49
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER .....	51
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI .....	57
12. EĞİLİM BİLGİLERİ .....	57
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....	59
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER .....	60
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER .....	66
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI .....	66
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER .....	68
18. ANA PAY SAHİPLERİ .....	69
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER .....	70
20. DİĞER BİLGİLER .....	73
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....	77
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	79
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....	83
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR .....	87
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEME İLİŞKİN BİLGİLER .....	92
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER .....	93
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....	93
28. SULANMA BTKİSİ .....	95
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER .....	96
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....	96
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 105	
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER .....	105
33. EKLER .....	106

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli / İstanbul  
ŞİŞLİ M.D.: 2260265640

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Değerler Kurumu  
No: T. Kur. D. 3521 / Şişli / İstanbul  
Maslak Yolu No: 3521 / Şişli / İstanbul  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Mersis No: 039800135000010





## 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 üzenim gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<b>PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI</b> <b>A.Ş.</b> <b>Yetkilisi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım</b>
<b>Hasan PEKER</b> <b>Yönetim Kurulu Başkanı</b> PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Cumhuriyet Mah. Yeşil Yol 1/Şk. Bomonti Businesscenter No: 8/1/Şişli/ İstanbul SİŞLİ V.Dİ:7260265640  17/05/2021	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

<b>A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER</b> <b>A.Ş.</b> <b>Yetkilisi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım</b>
<b>Ayşe TERZİ</b> <b>Yönetim Kurulu Başkanı</b> A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Nispetiye 5A - Boybi Çiz. H Kadıköy / Şişli / İstanbul / T.C. Tic Sic No: 294 004 3521 / Tel: 0212 341 0189 E-posta: info@capital.com.tr Tic Sic No: 03880043521  17/05/2021	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>



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 üzenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İnzah sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

<b>GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.</b> Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
<b>Cem Uçarlar</b> Sorumlu Denetçi	31.12.2018, 31.12.2019 VE 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR VE İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

<b>REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b> Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
<b>Berrin Kurtuluş Sever</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı	İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
<b>ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.</b> Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
<b>Mehmet TAŞ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı	İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeşil Yol 1. Blok Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 2260255640



A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye B. 19. G. Kat: 10  
No: 1 Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10  
Maslak V.D. 335 304 35 Kat: 10 Kat: 10  
www.a1capital.com.tr  
Tic. Sic. No. 02850/030-102115

## 2. ÖZET

### A—GİRİŞ VE UYARILAR

A.1	Giriş ve Uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none"><li>• İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.</li></ul>

### B—İHRAÇCI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hukuki Statüsü: Anonim Şirket</li><li>• Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları</li><li>• Kurulduğu Ülke: Türkiye</li><li>• Kayıtlı Merkezinin Adresi: Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL</li></ul>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen	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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.B.: 7160265640

7

A1 SERMAYE PİYASASI  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akademi Sok. B Blok Kat: 10  
No:1 K:2/5 Şişli/İstanbul  
Mevzuat No: 28004/11  
Sic.No:270189  
Tic. Sic. No: 270189  
Tic. Sic. No: 270189  
Tic. Sic. No: 270189







B.4	<b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>	<p>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.</p> <p>Diğer taraftan, söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; inar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.</p> <p>Öte yandan Şirket tarafından yurtdışında da yatırımlar yapıyor 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.</p>																																			
B.5	<b>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>	<p>Şirket’in Almanya’da kurulu Peker GYO Global GmbH adında bir iştiraki bulunmakta olup, Şirket’in halka açık olan kısım dışında kalan hisseleri de gerçek kişilere aittir. Şirketi kontrol eden hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker’in yurtiçinde ve yurtdışında ana faaliyet alanı gayrimenkul olan çeşitli şirketleri bulunmaktadır. Aynı zamanda grup bünyesinde sigorta aracılık hizmeti, charter uçak kiralama hizmeti, yat kiralama hizmeti, bina yönetim hizmetleri ve yurtdışında köprü finans hizmeti veren şirketler bulunmaktadır.</p>																																			
B.6	<p><b>Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b></p> <p><b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b></p>	<table border="1" data-bbox="566 1310 1300 1579"> <thead> <tr> <th>Hissedarın Adı Soyadı</th> <th>Grubu</th> <th>Türü</th> <th>Pay Adedi</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasan Peker</td> <td>A</td> <td>Nama</td> <td>5.616.599,82</td> <td>5.616.599,82</td> </tr> <tr> <td>Ayşegül Peker</td> <td>A</td> <td>Nama</td> <td>2.816.733,51</td> <td>2.816.733,51</td> </tr> <tr> <td>Hasan Peker</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>29.172.160,07</td> <td>29.172.160,07</td> </tr> <tr> <td>Ayşegül Peker</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>14.644.624,72</td> <td>14.644.624,72</td> </tr> <tr> <td>Diğer (Halka Açık)</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>200.749.881,88</td> <td>200.749.881,88</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td></td> <td>253.000.000,00</td> <td>253.000.000,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 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.</p>	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
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																																	



- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.836.296	58.670.338	
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.383.247	18.651.945	40.766.069
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.372.781	29.476.600	12.861.338
Diger borçlar	20.955.340		
- İlişkili taraflara diger borçlar	20.877.730	35.235.571	25.411.500
- İlişkili olmayan taraflara diger borçlar	77.610	367.764	
Cari dönem vergi yükümlülüğü	1.671.353	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	118.224	89.822	174.829
Diger kısa vadeli yükümlülükler	3.903	738.383	1.556.847
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>118.941.139</b>	<b>220.652.907</b>	<b>195.232.902</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			8.602.659
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	198.020	200.197	42.825
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>198.020</b>	<b>200.197</b>	<b>8.645.484</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>119.139.159</b>	<b>220.853.104</b>	<b>203.878.386</b>
Ödenmiş sermaye	253.000.000	73.100.000	73.100.000
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	100.648	29.597	6.168
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	6.000.000	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	58.512.190	243.472.492	234.108.027
Net dönem karı / (zararı)	67.428.985	(1.096.376)	9.364.465
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>389.005.749</b>	<b>321.505.713</b>	<b>322.578.660</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>	<b>526.457.046</b>

31.12.2020 tarihi itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli 228.399.209 TL tutarındaki ticari alacaklar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı işbirliklerinin 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.

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in stoklar kalemi Ataköy NEF 22 ( 84.271.711,90 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.

31.12.2020 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	15.978.334
Almanya Kaiserwall	303.245
Almanya Hagen	13.503.017
Birikmiş Amortisman	(2.686.707)
<b>Toplam</b>	<b>171.705.864</b>

### Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları kullanmış olduğu banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla bunların toplam tutarı 71.599.995 TL'dir.

Şirket'in ticari borçları vadeli gerçekleştirdiği satın almalar nedeniyle satıcılara kalan borç bakiyesini göstermektedir. 31.12.2020 tarihi itibarıyla ticari borçlar 17.219.543 TL olup, bu tutarın 7.836.296 TL'si ilişkili taraflara olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

### Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Konsolide	Bireysel	Konsolide
<b>Gelir Tablosu</b>			
Hüsalat	110.235.739	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-90.507.777	-85.264.104	-138.022.331
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>19.727.962</b>	<b>-38.491</b>	<b>-10.426.871</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-1.850	-183.500
Genel yönetim giderleri (-)	-6.974.713	-7.296.392	-6.383.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	93.202.032	74.006.790	147.392.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-27.195.927	-38.034.932	-88.489.130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	674.853	-
<b>Finansman gelir/(gideri)</b>	<b>78.759.354</b>	<b>29.309.978</b>	<b>41.910.190</b>
<b>Öncesi faaliyet karı</b>			
Finansman gelirleri	1.183.734	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-10.842.750	-30.363.166	-38.230.860
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>	<b>69.100.338</b>	<b>816.233</b>	<b>8.957.583</b>
Cari dönem vergi gideri	-1.671.353	-	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	406.882
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>9.364.465</b>
Durdurulan faaliyetler	-	-	-
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>9.364.465</b>
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			



Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktöreryal (kayıp)/kazanç	71.051	23.429	11.932
Vergi etkisi			-2.386
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>67.500.036</b>	<b>-1.072.947</b>	<b>9.374.011</b>

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 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.

B.8

**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**

Şirketin proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.



B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Şirketin kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	<p>31.12.2020 tarihli finansal tablolara ilişkin Denetçi görüşü aşağıda belirtilmiştir;</p> <p>"1) Görüş</p> <p>Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiştir.</p> <p>Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.</p> <p>2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı</p> <p>Grup'un 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 30 Aralık 2019 tarihinde Şirket lehine terkin edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 12 Mart 2020 tarih ve 17 sayılı bülteninde ilan edilen kararı ile söz konusu intifa hakları için yeniden bir değerlendirme raporu hazırlanmasını, yeni raporda takdir edilecek değerler daha düşük belirlenmesi halinde terkin bedelinin düzeltilmesini; buna bağlı olarak Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının olası düzeltmenin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. 15 Mayıs 2020 tarihinde Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilen yeni değerlendirme raporunda anılan intifa haklarının değeri 44.515.000 Türk Lirası olarak takdir edilmiştir. Bu değere Hasan Peker'in itirazı nedeniyle yeni değerlendirme raporunun değerlendirme standartlarına uygunluğunun gözden geçirilmesi için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne ("TDUB") başvuru yapılmıştır. TDUB, 11 Ağustos 2020 tarihli yazısında, 44.515.000 Türk Lirası sonuç değerli yeni değerlendirme raporunun Uluslararası Değerleme Standartlarına ("UDS") aykırılık göstermediği ve değerlendirme raporunda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin makul olduğu sonucuna vardığını belirtmiştir. Hasan Peker, TDUB Yönetim Kurulu'nun yeni değerlendirme raporunun UDS'ye aykırılık teşkil</p>



		<p>etmediğine dair kararına istinaden 26 Ağustos 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na itirazda bulunmuştur. Bu rapor tarihi itibarıyla süreç devam etmekte olup, bu nedenle ilişikteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir düzeltme gerekip gerekmeyeceği belirlenmemiştir.</p> <p>Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki diğer ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.”</p>
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

### C— SERMAYE PİYASASI ARACINA İLİŞKİN BİLGİLER

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek A Grubu payların ISIN kodu TREPEGY00014, B grubu payların ISIN kodu TREPEGY00022'dir. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu</th> <th>Norma / Hattiline İmizyazlar Olduğu</th> <th>İmizyazlar</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Bir Payın Nominal Değeri (TL.)</th> <th>Toplam (TL.)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Norma</td> <td>Yönetim Kuruluna aday gösterme</td> <td>33.733.333,34</td> <td>400%</td> <td>1</td> <td>33.733.333,34</td> <td>3,33%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Hattiline</td> <td>Yoktur</td> <td>978.266.666,66</td> <td>400%</td> <td>1</td> <td>978.266.666,66</td> <td>96,67%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOPLAM</td> <td>1.012.000.000,00</td> <td>400%</td> <td></td> <td>1.012.000.000,00</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table>			Grubu	Norma / Hattiline İmizyazlar Olduğu	İmizyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL.)	Toplam (TL.)	Sermayeye Oranı (%)	A	Norma	Yönetim Kuruluna aday gösterme	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%	B	Hattiline	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%
Grubu	Norma / Hattiline İmizyazlar Olduğu	İmizyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL.)	Toplam (TL.)	Sermayeye Oranı (%)																											
A	Norma	Yönetim Kuruluna aday gösterme	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%																											
B	Hattiline	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%																											

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ M.D: 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Boyut Kat. Kat: 5  
No:1 K:5 Kat:5 Maslak Şişli/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270189  
Mersis No: 08330043800000000000  
Bilgi No: 03980442210015



C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
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.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kardan Pay Alma Hakkı</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı</li> <li>• Satma Hakkı</li> <li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı</li> <li>• Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı</li> <li>• Oy Hakkı</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı</li> <li>• Azınlık Hakları</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı</li> </ul> <p>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.</p>
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.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp	İhraçının aynı grup payları BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.



**faktörleri  
hakkında bilgi**

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 talbin 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 üstün ve altın 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.

**Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler**

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

Gayrimenkul değerlendirilmesi 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 bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

**Mevzuata Uyum Konusunda Karşılanabilecek 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 önemli derecede etkilemeyecek 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 yansiyabilir.

#### **Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler İle İlgili Riskler**

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

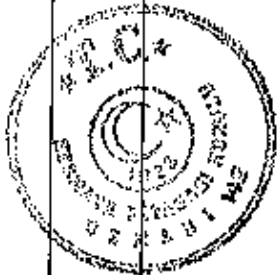
#### **Deprem Riski**

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır., 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'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 25.09.2017 tarihinde 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 alacağıının 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**

Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan yükümlülüklere 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**

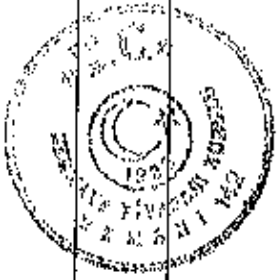
Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili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

##### **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 projeler tasarımına 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



		<p>Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.</p> <p><b>Terör Olayları veya Terör Tehditleri</b></p> <p>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.</p> <p><b>Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski</b></p> <p>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.</p>
D.2	Sermaye Piyasası Aracına İlişkin Riskler	<p><b>İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski</b></p> <p>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</p>



		<p>gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.</p> <p>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.</p>
<b>D.3</b>	<b>Diğer Riskler</b>	<p><b>Likidite riski</b></p> <p>Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir.</p> <p><b>Faiz Oranı Riski</b></p> <p>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.</p> <p><b>Kredi Riski</b></p> <p>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.</p> <p><b>Döviz Kuru Riski</b></p> <p>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 ve GBP cinsinden ticari alacakları 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.</p>



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Şk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D: 7260265740

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Değerler Kurumu'na  
No:1 KKD/2004/14443521/10/10/2004  
Maslak V.D. No: 3321/10/10/2004  
Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270489  
Tic. Sic. No: 03699015200015

E— HALKA ARZ

<p><b>E.1</b></p>	<p>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</p>	<p>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 satılmaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsasada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin 3.071.180TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,003 TL olarak hesaplanmaktadır.</p> <p>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.</p>																												
<p><b>E.2</b></p>	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>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 özkaynak kullanılmak suretiyle yurtdışından düşük maliyetli ve uzun süreli finansman kullanılarak yüksek kar marjlarına ulaşmaktır. Ayrıca, yurtiçinde yüksek finansman maliyetleri nedeniyle daha yüksek özkaynak kullanılarak karlılığın artırılması amaçlanmıştır.</p> <p>Sermaye artışı ile sağlanacak kaynak yurtiçi ve/veya yurtdışındaki yatırımların ve önümüzdeki 3 yıl için öngörülen 30.000.000 TL'lik faaliyet giderlerinin finansmanında kullanılacaktır. Ayrıca, şirketin 80.200.000 TL'lik finansal borçları ödenecektir.</p>																												
<p><b>E.3</b></p>	<p>Halka Arza İlişkin Bilgiler ve Koşulları</p>	<p>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:</p> <table border="1" data-bbox="606 1433 1324 1724"> <thead> <tr> <th>Grubu</th> <th>Adına / Hamiline / İmtiyazlar / Olduğu</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Yönetim kuruluna aday olması</td> <td>33.733.333,34</td> <td>400%</td> <td>1</td> <td>33.733.333,34</td> <td>3,33%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Ehliyeti Yoktur</td> <td>978.266.666,66</td> <td>400%</td> <td>1</td> <td>978.266.666,66</td> <td>96,67%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>TOPLAM</b></td> <td><b>1.012.000.000,00</b></td> <td><b>400%</b></td> <td></td> <td><b>1.012.000.000,00</b></td> <td><b>100,00%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>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 30 (otuz) 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</p>	Grubu	Adına / Hamiline / İmtiyazlar / Olduğu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A	Yönetim kuruluna aday olması	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%	B	Ehliyeti Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%	<b>TOPLAM</b>		<b>1.012.000.000,00</b>	<b>400%</b>		<b>1.012.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>
Grubu	Adına / Hamiline / İmtiyazlar / Olduğu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																								
A	Yönetim kuruluna aday olması	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%																								
B	Ehliyeti Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%																								
<b>TOPLAM</b>		<b>1.012.000.000,00</b>	<b>400%</b>		<b>1.012.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>																								





		<p>bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>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.</p> <p>Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.</p>
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 AI Capital 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.
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.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -0,435 TL ve yüzdesi -%28,25'dir.
	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda ise; 12.05.2021 tarihli kapanış fiyatı esas alınarak, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin miktarı -0,388 TL, yüzdesi -%25,24 olacak olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin miktarı 0,094 TL, yüzdesi %8,88 olarak hesaplanmaktadır.

	durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcıların katılacağı 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

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.pekergyo.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır. Şirket'in 2018 yılı finansal tabloları o dönemde Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye iştirak edilmiş olması nedeniyle konsolide olarak hazırlanmıştır. Şirket 2019 yılı içinde Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi devralarak birleştirdiğinden, 2019 yılında bireysel finansal tablo hazırlamıştır. 2020 yılı içinde Şirket Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GmbH şirketini kurmuş, ve 1.000.000 Avro sermaye taahhüt etmiştir. Anılan taahhüt nedeniyle Şirket 2020 yılında hem bireysel hem de konsolide mali tablo hazırlamış, ancak her iki mali tablolarda rakamsal bir fark bulunmadığından aşağıda 2020 yılı için sadece konsolide mali tablolardaki tutarlar gösterilmiştir.

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nakit ve nakit benzerleri	2.233.101	2.068.252	5.368.513

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Sisli/ İstanbul  
SİSİLİ M.D.:7260205640

Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	542.977	9.144.998	4.353.431
Diğer alacaklar	238.601	157.398	1.248.158
Stoklar	101.429.318	135.872.032	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	90.765	80.784	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7.569	157.138	82.501
Diğer dönen varlıklar	3.494.024	2.003	451.608
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>108.036.355</b>	<b>147.482.615</b>	<b>198.906.850</b>

Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	228.399.209	201.559.689	254.570.842
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	13.538.767	-
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.705.864	179.770.884	71.056.908
Maddi duran varlıklar	2.951	6.333	9.608
Ertelenmiş vergi varlığı	-	-	1.912.609
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>400.108.553</b>	<b>394.876.202</b>	<b>327.550.496</b>

<b>Aktif Toplamı</b>	<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>	<b>526.457.046</b>
----------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Kısa vadeli borçlanmalar	71.599.995	77.422.475	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	48.841.969
Ticari borçlar	17.219.543	77.322.283	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.836.296	58.670.338	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.383.247	18.651.945	40.766.069
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.372.781	29.476.609	12.861.338
Diğer borçlar	20.955.340	-	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20.877.730	35.235.571	25.411.500
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	77.610	367.764	-
Cari dönem vergi yükümlülüğü	1.671.353	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	118.224	89.822	174.829
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.903	738.383	1.556.847
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>118.941.139</b>	<b>220.652.907</b>	<b>195.232.902</b>

Uzun vadeli borçlanmalar	-	-	8.602.659
Uzun vadeli karşılıklar	-	-	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	198.020	200.197	42.825
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-	-	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>198.020</b>	<b>200.197</b>	<b>8.645.484</b>

<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>119.139.159</b>	<b>220.853.104</b>	<b>203.878.386</b>
-----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Ödenmiş sermaye	253.000.000	73.100.000	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanınlanmuş fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	100.648	29.597	6.168
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Kar deneyim kısıtlanmış yedekler	9.963.926	6.000.000	6.000.000
- Geçmiş yıllar karları	58.512.190	243.472.492	234.108.027
Net dönem karı / (zararı)	67.428.985	(1.096.376)	9.364.465
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>389.005.749</b>	<b>321.505.713</b>	<b>322.578.660</b>

<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>	<b>526.457.046</b>
--	--------------------	--------------------	--------------------

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Beşiktaş  
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul  
ŞİŞLİ Y.D.: 7260265610

AK CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Mah. Akmerkez Kat: 11  
No: 1 K2 Kat: 11/11 Maslak Şişli/İSTANBUL  
Maslak Mah. No: 328/204 Kat: 11 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 276189  
Mersis No: 03100012100015

#### 4.2. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
<b>Gelir Tablosu</b>			
Hasılat	110.235.739	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-90.507.777	-85.264.104	-138.022.331
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>19.727.962</b>	<b>-38.491</b>	<b>-10.426.871</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-1.850	-183.500
Genel yönetim giderleri (-)	-6.974.713	-7.296.392	-6.383.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	93.202.032	74.006.790	147.392.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-27.195.927	-38.034.932	-88.489.130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	674.853	-
<b>Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>	<b>78.759.354</b>	<b>29.309.978</b>	<b>41.910.190</b>
Finansman gelirleri	1.183.734	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-10.842.750	-30.363.166	-38.230.860
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>	<b>69.100.338</b>	<b>816.233</b>	<b>8.957.583</b>
Vergi gideri			
- Cari dönem vergi gideri	-1.671.353	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	406.882
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>9.364.465</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>9.364.465</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırmayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	71.051	23.429	11.932
- Vergi etkisi	-	-	-2.386
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>67.500.036</b>	<b>-1.072.947</b>	<b>9.374.011</b>

#### 4.3. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.725.534	1.568.307	5.275.683
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Bonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak	Md. 24/(a)	273.135.182	315.642.916	232.441.953

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mey. Yeni Yö. 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
SİŞLİ V.D. 7260265640

28

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kıbrıs Bulvarı No: 104  
No: 1122 13. Etage Maslak-Şişli İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270189  
Vergi Sic. No: 03850043101015

etikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler					
C.	İştirakler	Md. 24/(b)	-	-	40.000.000
	İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		233.284.192	225.147.594	260.613.753
D.	<b>Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>	<b>538.331.389</b>
E.	Finansal borçlar	Md. 31	71.599.995	77.422.475	114.564.978
F.	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-	-
G.	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	-
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	20.877.730	35.235.571	-
I.	Özkaynaklar	Md. 31	389.050.214	321.505.713	370.343.147
	Diğer kaynaklar		26.616.969	108.195.058	53.423.264
D.	<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>	<b>538.331.389</b>

Konsolide olmayan/Bircysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vadi-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	1.725.534	1.568.307	4.572.666
A3. Yatırım Fonları/Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	29.784.597	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. Gayrimenkul krediler	Md. 31	-	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/c	-	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	272.560	607.490	637.647

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
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	53,75%	%58,20	%43,18 (*)
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 50	0,34%	%0,29	%8,31
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	5,86%	%6,83	%10,38
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%	0,00%
İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%	0,00%
Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	23,77%	%34,04	%30,93
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve	Md. 24/(b)	<% 10	0,34%	%0,29	%0,88

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mh. b. Yeni Yör 1 Şk. Beşiktaş  
Businesscenter No: 8/1 Şişli / İstanbul  
ŞİŞLİ M.D: 7260265540

29

A1 MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Sermaye Piyasası Kurumu  
No:1 K 2 Kat: 3. Kat: Şişli / İstanbul  
Maslak M.D: 333 034 3 Kat: 3. Kat: No:270189  
www.a1capital.com.tr  
Mersis No: 0406004355100015

TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma  
Hesabı

9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(I)	<% 10	0.05%	%0,11	%0,01
--	------------	-------	-------	-------	-------

(\*) Şirket söz konusu oranın %51'in altında olması nedeniyle 23 Mayıs 2019 tarihli ve 2019/23 sayılı yazısı ile, "SPK III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar." hükmüne uyum sağlayabilmek için SPK'dan 1 yıl süre verilmesini talep etmiştir. SPK, 24 Haziran 2019 tarihli yazısında Tebliğ'in 24. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi hükmü çerçevesinde; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapma yükümlülüğününün 31.12.2019 tarihli finansal tablolarda sağlanması için Şirkete 31 Aralık 2019 tarihine kadar süre vermiştir.

"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 öngörülmeceen 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 tabii olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

#### 5.1.3. Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin riskler

Şirketin sahip olduğu gayrimenkullerin üzerinde yeni yapılar inşasında veya mevcut yapıların yenilenmesinde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu gayrimenkullerden gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir

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



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Business Center No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260269640

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye, Dolaplı Sokak  
No: 1/2 Kat: 3/3 Anadoluhisari, Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270189  
Mersis No: 088000432100010  
www.a1capital.com.tr



Almanya'da kurulu Peker GMBH ve Peker Investment GMBH'nin 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 25.09.2017 tarihinde 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. İhraçının 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. Şirket'in nakde ihtiyaç duyduğu durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yenil Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mersis No: 08100000000000000000  
No:102 D.Ö.2/151/104 3521 İstanbul 270139  
Müşük Y.L. Şişli/İstanbul/10  
Tic Sicil No: 279000/00000000000000000000  
Tic Sicil No: 279000/00000000000000000000



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

Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan yükümlülüklerle 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 görecektir. likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecektir. 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 görecektir. payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.





Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(581.100)	-	-	(5.234.491)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(581.100)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.304.339)</b>
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(553.684)	12.099	22.996.740	223.776.262

#### 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.

31 Aralık 2020	Değişim	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	8.881
Avro	%10/(%10)	(498.753)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	22.867.498

#### 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.

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam finansal borçlar	71.599.995	77.422.475
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(2.933.101)	(2.068.262)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Şk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ M.D.: 7260265640

36



A1 GİRİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No 1 Kat: Nispetiye Sokağı Şişli/İstanbul  
Müşteri No: 36/2043521 Şişli No: 270189  
Mersis No: 038200452100015

Net finansal borç	69.366.894	75.354.213
Toplam özkaynak	389.005.749	321.505.713
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	17%	23%

## 6. İHRAÇÇI 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 ilke, 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)	31.12.2020 (TL)	Finansman Şekli
Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümler	118.714.425	84.271.712	Özkaynak, Banka Kredileri ve Ertelenmiş Gelirler (Alınan Avanslar)
Sultan Mah. Konutları'nda yer alan bağımsız bölümler	34.047.607	32.668.267	Özkaynak ve Banka Kredileri

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.7260265640



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Müş. Şek. Mevk. C. No: 1  
No:1 K2 Kat: 11. Kat: Şişli/ İSTANBUL  
Maslak V.D. 28802013921  
www.acapilla.com.tr  
Tic. Sicil No: 270100  
Mersis No: 038600335000000





A21	2	9.920.000	26,3%	2.606.874
B29	1	9.200.000	100,0%	9.200.000
B29	2	13.370.000	100,0%	13.370.000
C1	2	7.340.000	26,3%	1.928.876
C2	1	6.205.000	56,2%	3.485.149
C4	3	9.570.000	100,0%	9.570.000
C5	2	7.340.000	0,3%	19.133
C32	3	9.350.000	56,2%	5.254.962
C33	3	9.350.000	26,3%	2.457.086
<b>Toplam</b>		<b>88.175.000</b>		<b>49.608.100</b>

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 29.01.2021 tarih ve PEKGY-2101013 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

### 6.2.1.3. Çamlıca Arsa

Şirket'in bir diğer yatırımı İstanbul ili, Üsküdar ilçesi'nde 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, Hasan Peker, 31.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını 100.000.000 TL bedel karşılığında terkin etmiştir. Söz konusu 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, diğer hususların yanı sıra; Ekip Değerleme tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin Değerlendirme Komitesi Kararında belirtilen hususlar da dikkate alınmak suretiyle yeni bir değerlendirme raporu hazırlanması ve intifa hakkı terkin işlemi en fazla bu raporda belirtilen değer dikkate alınması gerektiği Şirket'e bildirilmiştir.

Ekip Değerleme tarafından hazırlanan 20.04.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-289 sayılı değerlendirme raporunda Hasan Peker'in terkin etmiş olduğu intifa haklarının değeri 44.515.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Diğer taraftan, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 29.01.2021 tarih ve PEKGY- 2101013 sayılı raporunda, Çamlıca Arsası'nın toplam değeri 200.000.000 TL, Hasan Peker adına kayıtlı (31.12.2019 tarihinde yapılan terkin sonrasında kalan) 2.124,98 m2'ye denk gelen intifa haklarının değeri ise, 24.784.246 TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket ve Hasan Peker'in, SPK Kurul Karar Organı'nın 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı kararı ile getirilen intifa hakkı terkin işlem bedelinin düzeltilmesine ilişkin yükümlülüğün, Hasan Peker'in söz konusu arsa üzerinde sahip olduğu kalan intifa haklarının bila bedel terkin edilmesi suretiyle yerine getirilmiş sayılmasına izin verilmesi talebi Kurul Karar Organı'nın 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Söz konusu Kurul Kararı uyarınca ayrıca bundan sonra hazırlanacak finansal tablolarda konuya ilişkin bilgilere yer verilecektir.

Çamlıca Arsası üzerinde Hasan Peker'in sahip olduğu kalan intifa hakları da 19.04.2021 tarihinde bila bedel terkin edilmiş olup, izahname tarihi itibarıyla Şirket Çamlıca Arsası'nın tam mülkiyetine sahip konuma gelmiştir. Bu çerçevede, Çamlıca Arsası üzerinde yer alan Hasan PEKER lehine intifa haklarının 31.12.2019 tarihindeki terkin işlemi esas alınması gereken değer ilişkin belirsizlik ortadan kalkmıştır. Çamlıca Arsası'na ilişkin Reel Değerleme tarafından hazırlanan 29.01.2021 tarih ve PEKGY-2101012 sayılı raporda arsanın değeri





200.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Şirket söz konusu arsa 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. 31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Southview Surveyors LLP unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 30.12.2020 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.975.000 GBP olarak takdir edilmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde 115 konutluk bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

#### 6.2.1.5. Hagen Almanya

Şirket Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.791 m2 arsa üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan ve toplam kiralanabilir alanı 2.085 m2 olan gayrimenkulü 13.11.2019 tarihinde 550.000 Euro bedelle satın almıştır. Söz konusu binamızın renovasyon çalışmaları devam etmekte olup, Wardin & Schmoranz unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 15.11.2020 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.500.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Anılan taşınmaz 2.500.000 Euro bedel ile satılmış olup, izahname tarihi itibarıyla Şirket aktifinde yer almamaktadır.

#### 6.2.1.6. Kaiserwall Almanya

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alımı amacıyla sözleşme imzalanmıştır. 31.12.2020 itibarıyla ödemesi yapılmamış, ancak Ocak 2021'de ödemesi yapılmış ve portföyc dahil edilmiştir. Söz konusu binanın renove edilerek kiraya verilmesi planlanmaktadır.

#### 6.2.1.7. Peker GYO Global GMBH

Şirket'in Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere 1.000.000 Euro sermayeli ve paylarının tamamı Şirketimize ait olan Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketi kurulmuştur. Söz konusu şirket bünyesine 15.01.2021 tarihinde ekspertiz değeri 232.000 Euro olan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan 1 daireden oluşan bir bina 220.000 Euro'ya, 03.02.2021 tarihinde ise ekspertiz değeri 276.000 Euro olan 202 m2 arsa alanına sahip bir bina 270.000 Euro'ya satın alınmıştır. Son olarak Şirket bünyesine, Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konunda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

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

Yoktur.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Bk. Domanti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640



A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 54100000000000000000  
Müstahak: 00900100000000000000  
www.a1capital.com.tr  
Tic. Sic. No: 0349001000100015

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 02.04.2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"nda elde edilecek fon ile ilişkili taraflardan her hangi bir varlık alımı yapılmayacağı belirtilmiştir.

Ayrıca, SPK'nın 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı kararı uyarınca; Sermaye artırımından elde edilecek fonun Şirket tarafından yurtdışında yapılacak gayrimenkul yatırımlarında kullanılması öncesinde;

i. İlgili gayrimenkulün doğrudan Şirketimiz tarafından veya ilgili gayrimenkul ya da gayrimenkul projesinin Şirketimizin mevcut veya yeni kurulacak III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki iştirakleri aracılığıyla portföye alınmasının söz konusu olması halinde gayrimenkulün rayiç değerinin ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanacak değerlendirme raporları ile tespit ettirileceğinin ve söz konusu değerlendirme raporlarının Kurul'ca listeye alınmış değerlendirme kuruluşları ya da GYO Tebliği'nin 34. maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında bulunan kuruluşlar tarafından; III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in 1 no'lu ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar"ı içerecek şekilde hazırlanacağını ve yeminli tercüman tarafından Türkçe'ye çevrilmek suretiyle Kurul'a iletileceğinin,

ii. İlgili gayrimenkul veya gayrimenkul projelerinin portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştirak edilmesinin söz konusu olması halinde ise ayrıca Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı ile belirlenmiş olan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" çerçevesinde değerlendirme raporu hazırlanarak Kurul'a iletileceğinin,

2. Kurul'un onayı sonrasında fon kullanımının gerçekleştirileceğinin,

3. Yapılacak işlemlerde en fazla değerlendirme raporunda yer alan değer dikkate alınacağını,

Kurul'a karşı taahhüt edilmesine ilişkin 19.04.2021 tarih ve 2021/11 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmış ve Kurul'a iletilmiştir. 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı Kurul Kararı uyarınca ayrıca; Sermaye artırımı kapsamında QNB Finansbank A.Ş. Levent Şubesi'nde açılan pay bedellerinin yatırılacağı hesapta/hesaplarda bulunan ve Şirket yönetim kurulunun 02.04.2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"nda Şirket tarafından yurt dışında yapılacak yatırımlarda kullanılacağı belirtilen 46.400.000 Avro ve 8.400.000 GBP toplamı veya bu tutarların Türk Lirası karşılığına denk gelecek tutarın nemalandırmaya tabi tutularak bloke edileceği ve Kurul onayı alınmaksızın ilgili hesaptan/hesaplardan nakit çıkışının gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin amlan banka beyanı da Kurul'a iletilmiştir.

## 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,

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yüzyıl Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

42



A1 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:1 Kat:5 Mecidiyeköy/Şişli/İSTANBUL  
Maklele No: 299 004 352 Sic.No:270169  
www.a1spiral.com.tr  
Tic.Sic.No: 039020435101015



aylık bazda % 0,14 oranında artarken; yıllık enflasyon kasım ayına göre 1,28 puan yükselerek %11,84 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyondaki artış, hizmet grubunda görece sınırlı kalırken, temel mal grubunda daha yüksektir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Aralık/2019'da %11,65 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu grupta en belirgin artış, enerji enflasyonunda yaşanmıştır. Gıda enflasyonu ise, hem işlenmiş hem de işlenmemiş gıda grubunda yükselmiştir. Bu görünüm altında, çekirdek enflasyon göstergelerinin (B ve C endeksleri) yıllık enflasyonu bir miktar yükselse de, genel eğilimdeki ılımlı seyir korunmuştur.

Diğer yandan, 2019 yılı genelinde, uluslararası ticarete yaşanan korumacılık ve büyük merkez bankalarının faiz artırımı politikaları, küresel likidite hareketlerini önemli ölçüde kısıtlamıştır. Söz konusu gelişmelerin, inşaat maliyetleri endeksine etkileri de net bir şekilde gözlemlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 2019 yılının Aralık sonu itibarıyla inşaat maliyet endeksi 1925 seviyesinde gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,76 oranında artış göstermiştir.

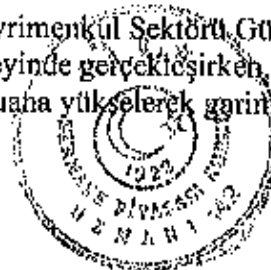
#### REİDİN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi

([https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder\\_akademi/ARALIK\\_2019\\_SONUCLARJ.PDF](https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_akademi/ARALIK_2019_SONUCLARJ.PDF)) sonuçlarına göre; Aralık/2019'da bir önceki aya göre %0,58, yıllık bazda %2,94 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %89,20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık/2019'da bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0,16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0,10 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0,21 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0,12 oranında nominal artış yaşanmıştır. Aralık/2019'da markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlemlenmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, 2019 yılı Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %6,03 oranında erime gözlemlenmiştir. Aralık/2019'da satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından, %51'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Büyüme ve enflasyon kadar istihdam piyasasındaki gelişmeler de gayrimenkul ve inşaat sektörü faaliyetleri açısından önemli olup, işsizlik oranında azalış/artış konut talebini ve inşaat yatırımlarını olumlu/olumsuz yönde etkileyebilmektedir. TÜİK verilerine göre, 2019 yılı Aralık döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puan artarak %13,7, tarım dışı işsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puan artarak %15,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde işgücüne katılma oranı ise yıllık bazda 0,6 puan azalarak %51,8 olmuştur.

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 yılı 4.çeyrek raporuna göre, 2019 yılının ilk 7 aylık döneminde konut satışları yıllık bazda %21 daralırken, ağustos ayından itibaren konut kredisi faiz indirimlerinin desteği ile daralma hız kesmiştir. Böylece, 2019 yılı tamamında konut satışları yıllık bazda %2 oranında sınırlı daralma kaydetmiştir. 2019 yılının 4.çeyreğinde toplam konut satışı 483.256 adet seviyesinde gerçekleşerek, verilerin yayımlandığı 2013 yılından bu yana en yüksek çeyreklik satış olarak kayda geçmiştir. 2019 yılının son çeyreğindeki canlanmada, konut kredisi faizlerindeki düşüşün yanı sıra KDV ve tapu alım satım harçlarındaki indirimin yıl sonunda bitmesi de destekleyici etkiye bulunmuştur. 2019 yılında ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %63'e yükselmiştir (son 3 yıllık ortalama %53). 2019 yılının son çeyreğinde, konut kredisi faiz oranlarındaki düşüşün ve bekleyen talebin öne çekilmesinin de etkisiyle ipotekli konut satışları canlanmış olup, bu dönemde yapılan satışların %30'u ipotekli satışlardan oluşmuştur.

2020 yılının ilk çeyreğinde, REİDİN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre 0,3 puanlık düşüşle 103,8 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre 16,2 puan artışla 126,8 puana yükselerek gayrimenkul fiyatlarında artış



beklentisinin canlandığını göstermektedir. Hanc halkı ile devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri Uzerinde olumlu etki yaratan bir unsurdur.

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikardır.

Şirket irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Borsa İstanbul (BİST)'de mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 31.12.2020 tarihi itibariyle toplam piyasa değeri 55,33 Milyar, toplam aktif büyüklükler ise, 99,88 milyar TL'dir. Peker GYO, 508 milyon TL'lik aktif büyüklüğü ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğünün %0,5'sini oluşturmakta ve 23. sırada, Peker GYO, 660 milyon TL'lik piyasa değeri ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam piyasa değerlerinin %1,2'sini oluşturmakta ve 19. sırada yer almaktadır.

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermesi ve bu sayede kurumlar vergisi ve damga vergisi istisnalarından faydalanabilmesi, ilaveten Şirketin düzenli kira geliri elde etmesi, Şirket'e önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.

Borsa İstanbul (BİST)'de işlem gören GYO'ların, 31.12.2020 tarihli piyasa değerleri ve toplam aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

Ortaklığın Unvanı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	27.678.593.000	8.132.000.000
SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	1.046.060.215	4.076.800.000
TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	13.711.181.000	3.900.000.000
SINPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	5.806.621.979	3.649.948.543
HALK GAYRİMENKUL Y.O.	3.514.726.080	3.113.700.000
TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	603.049.652	2.875.000.000
DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1.963.246.567	2.712.503.612
İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	5.225.405.467	2.435.225.000
AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	265.747.122	2.414.707.200
NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	1.640.071.662	2.261.358.000
YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	2.234.071.125	2.004.710.400
AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	6.096.654.207	1.958.090.471
ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	6.022.823.472	1.856.400.000
ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	1.827.244.961	1.684.704.000
AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	1.391.042.634	1.674.981.174
VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	2.928.981.416	1.665.200.000
KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	1.852.128.000	1.556.200.000
REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	3.479.558.306	1.340.700.005
PEKER GAYRİMENKUL Y.O.	508.144.908	660.330.000
MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O.	264.684.696	632.173.666
ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	528.427.418	582.120.000
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	465.314.478	515.000.000

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet (Malk) Yeni Yol 1. Sk. Bontontli  
Businesscenter No: 8/1 5. Kat/ İstanbul  
ŞİŞİ. V.B. : 720 026 6640

45



A1 CAZAYIL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:1 Kat. 3. Kat. 304 351  
Mistik No: 304 351  
Tic. Sic. No: 270169  
K. No: 270169  
Tic. Sic. No: 270169

PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	954.791.885	548.100.000
DENİZ GAYRİMENKUL Y.O.	1.053.516.529	513.000.000
AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	241.650.749	453.096.000
KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O.	166.389.870	382.800.000
TREND GAYRİMENKUL Y.O.	69.362.217	377.100.000
YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	2.089.866.932	324.459.674
PERA GAYRİMENKUL Y.O.	126.230.164	313.632.000
MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	921.286.648	302.500.000
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	88.041.250	178.000.000
ATA GAYRİMENKUL Y.O.	86.955.492	130.862.500
İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	29.915.302	68.000.000
<b>TOPLAM</b>	<b>94.881.785.403</b>	<b>55.333.402.244</b>

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermesi ve bu sayede kurumlar vergisi ve damga vergisi istisnalarından faydalanabilmesi de Şirket'e önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır. Diğer taraftan, GYO olarak faaliyet göstermenin SPK'nın belirlediği bir çok çeşitli düzenlemeye tabi olması nedeniyle dezavantajı da söz konusudur. Örnek olarak belirtmek gerekirse, yatırım yaparken SPK'nın belirlediği kriterlere uygun portföye alınmasında sakınca olmayan gayrimenkullerin tercih edilmesi gerekmekte ve ortaklık bireysel mali tablolarında aktif büyüklüğü'nün %51'inin SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması gerekmektedir.

Şirketin kira gelirin'e 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 hontuz alıcılara teslimat yapılmadığı dönemlerde Şirket mali tablolarında herhangi bir gelir oluşmazken, inşaatı tamamlandı ve satışı yapılan ünitelerin teslim edilerek alıcılara faturalandığı dönemlerde ise Şirket 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 itibarıyla ihracatın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:**

(TL)	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019	01 Ocak – 31 Aralık 2018
Yurtiçi satışlar	78.689.327	95.163.759	127.043.460
Yurtdışı Satışlar	31.902.720	-	-
Diğer gelirler	640.500	909.975	552.000
Satış İadeleri	(1.308.030)	(10.848.121)	-
<b>Toplam</b>	<b>110.235.739</b>	<b>85.225.613</b>	<b>127.595.460</b>

Şirket yurtiçi satışlarının tamamını İstanbul'daki gayrimenkul satışlarından, yurtdışı satış geliri ise Heinsberg Almanya'da yer alan gayrimenkul satışlarından elde etmiştir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Meydan Sok. No:14 Kat:5  
No:1 K2 D:5 Kat:5 Şişli-Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 35010235011500000000000000000000  
www.a1capital.com.tr  
Tic. Sic. No: 270150

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, 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.

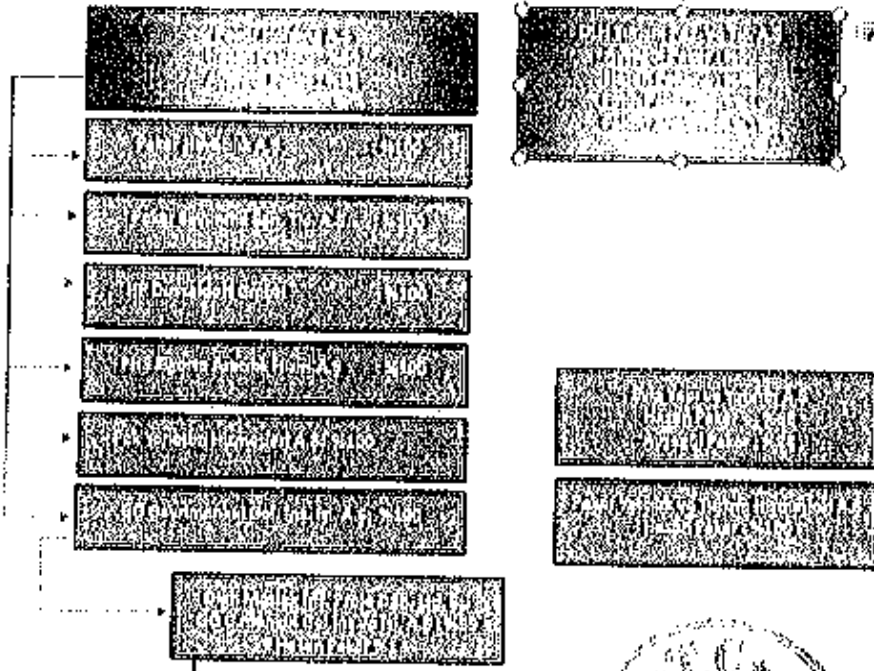
7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

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 Almanya'da kurulu Peker GYO Global GmbH adında bir iştiraki bulunmakta olup, Şirket'in halka açık olan kısmı dışında kalan hisseleri de gerçek kişilere aittir. Şirketi kontrol eden hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in yurtiçinde ve yurtdışında ana faaliyet alanı gayrimenkul olan çeşitli şirketleri bulunmaktadır. Aynı zamanda grup bünyesinde sigorta aracılık hizmeti, charter uçak kiralama hizmeti, yat kiralama hizmeti, bina yönetim hizmetleri ve yurtdışında köprü finans hizmeti veren şirketler bulunmaktadır. Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı oldukları diğer şirketler aşağıdaki gibidir:



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Şahit Yeni Yol 1 SK. Bomonti  
Businesscenter No: 6/1 Şişli/İstanbul  
Şifli V.D.:7250205640

47



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. 17/10 Kat: 17  
No:12 D:12 Beşiktaş/İstanbul  
Tic Sic No: 270109  
Mersis No: 08800012700015





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

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının 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

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir<sup>1</sup>:

Cinsi	Edinildiği Yıl	Alan (m2)	Mevkii	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Ataköy NeF22 (2)	2017 Nisan	12.197 <sup>2</sup>	Ataköy / İstanbul	84.271.712	Stok	-	-	-
Sultan Mahallesi Konutları	2017 Nisan	2.012	Çengelköy/ İstanbul	17.157.607	Stok	-	-	-
Sultan Mahallesi Konutları	2017 Nisan	813	Çengelköy/ İstanbul	15.510.650	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Hasan Peker	Yıllık	600.000 TL
Çamlıca Arsa (1)	2017 Nisan	10.601	Çamlıca/ İstanbul	127.717.975	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Gravesend İngiltere	2018 Şubat	4.752	Gravesend İngiltere	14.853.646	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Hagen Almanya (4)	2019 Kasım	7.791	Hagen Almanya	13.320.856	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Kaiserwald Almanya (3)	2021 Ocak	417	Recklinghausen Almanya	302.739	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Toplam				273.135.185				

<sup>1</sup> Tabloda yer alan alan bilgisi Çamlıca Arsa'sında arsa alanı, diğerlerinde ise yapı alanını ifade etmektedir. Şirket 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplamı yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son olarak Kurul'un 15.04.2021'de aldığı karar çerçevesinde arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerindeki Hasan Pekeler lehine mevcut intifa hakları 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak şirket lehine terk edilmiş ve Şirket arsanın tam maliki olmuştur.

<sup>2</sup> Ataköy NEF 22'de yer alan 12.197 m2 büyüklüğündeki bağımsız bölümlerin 3.261,45 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 gerçekleştirilmeyen ve 31.12.2020 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam edenlerden oluşmaktadır. Kalan 5.285,57 m2'lik kısmı ise 15.03.2019 tarihli protokol ile Şirket ve Tınar Gayrimenkul ile yapılan nihai paylaşım sonrası Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerden 31.12.2020 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam edenlerden, 3.649,97 m2'si de son rapor tarihinden sonra inde alınan ve Şirketin stoklarında kalan ve %50 hissesine sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

<sup>3</sup> Şirketin yönetim kurulunun 28.10.2020 tarihinde aldığı 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 alma amacıyla sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu bedel Ocak 2021'de ödenmiş olup, bina şirket aktifine dahil edilmiştir.

<sup>4</sup> Şirketin aktifinde yer alan Almanya'nın Hagen şehrindeki söz konusu yatırım 2021 yılında satılmış ve şirket aktifinden çıkarılmıştır.

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

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan başkaca önemli maddi duran varlıkları yoktur.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Çakı Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Business Center No: 6/1 Şişli/ İstanbul  
Şişli V.D.:7250265640

49



A CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Akif Ersoy Cad. No: 13  
Maslak Kat: 6 Şişli/ İstanbul  
Tic. Sic. No: 270489  
Vergi No: 337604377  
Tic. Sic. No: 270489  
Mersis No: 0399001093100015



Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Varlık Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Ataköy NEF 22	2017	94.145.000 TL	16.12.2020- PEKGY-2011078 29.01.2021 PEKGY-2101014	Stok	36.829.198,28
Sultan Makamı Komutları	2017	49.608.100 TL	29.01.2021 PEKGY-2101013	Kısmen Stok / Kısmen Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Çamlıca Arsa	2017	175.215.754 TL	29.01.2021 PEKGY-2101012	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İngiltere Gravesend	2018	2.975.000 GBP	30.12.2020	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Almanya Hagen	2019	2.600.000 EUR	15.11.2020	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Almanya Kaiserwall	2021	520.000 EUR	13.10.2020		

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum

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

	31.12.2020 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	Yüzde Değişim	31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Yüzde Değişim	31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	2.233.101	7,97%	2.068.262	-61,47%	5.368.513
Finansal yatırımlar					
Ticari alacaklar					
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-		-		-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	542.977	-94,06%	9.144.998	110,06%	4.353.431
Diğer alacaklar	238.601	51,59%	157.398	-87,39%	1.248.158
Stoklar	101.429.318	-25,35%	135.872.032	-27,38%	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	90.765	12,36%	80.784	-73,01%	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7.569	-95,18%	157.138	90,47%	82.501
Diğer dönen varlıklar	3.494.024	174339,54%	2.003	-99,56%	451.608
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>108.036.355</b>	<b>-26,75%</b>	<b>147.482.615</b>	<b>-25,85%</b>	<b>198.906.550</b>

Ticari alacaklar					
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	228.399.209	13,32%	201.559.689	-20,82%	254.570.842
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-		13.538.767		-
Stoklar					
Diğer alacaklar					
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	0,00%	529	0,00%	529
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-		-		-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.705.864	-4,49%	179.770.884	153,00%	71.056.908

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 7200265640

51



A1 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Etiler/ Beşiktaş/ İstanbul  
No:1 Kat: 6/6 Maslak-Şişli/ Beşiktaş/ İstanbul  
Muh. Sic. No: 270422 Tic. Sic. No: 270429  
www.trankor.com

Maddi duran varlıklar	2.951	-53,40%	6.333	-34,09%	9.608
Peşin ödenmiş giderler	-				
Ertelemiş vergi varlığı	-		-		1.912.609
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>400.108.553</b>	<b>1,33%</b>	<b>394.876.202</b>	<b>20,55%</b>	<b>327.550.496</b>
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>508.144.908</b>	<b>-6,31%</b>	<b>542.358.817</b>	<b>3,02%</b>	<b>526.457.046</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	71.599.995	-7,52%	77.422.475	17,99%	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-		-		48.841.969
Ticari borçlar	17.219.543	-77,73%	77.322.283	89,67%	
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.836.296	-86,64%	58.670.338	-	
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.383.247	-49,69%	18.651.945	-54,25%	40.766.069
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.372.781	-74,99%	29.476.609	129,19%	12.861.338
Diğer borçlar	20.955.340				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20.877.730	-40,75%	35.235.571	38,66%	25.411.500
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	77.610	-78,90%	367.764	-	
Cari dönem vergi yükümlülüğü	1.671.353		-		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	118.224	31,62%	89.822	-48,62%	174.829
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.903	-99,47%	738.383	-52,57%	1.556.847
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>118.941.139</b>	<b>-46,10%</b>	<b>220.652.907</b>	<b>13,02%</b>	<b>195.232.902</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	-		-		8.602.659
Ticari borçlar	-		-		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-		-		
Uzun vadeli karşılıklar	-		-		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	198.020	-1,09%	200.197	367,48%	42.825
Ertelemiş vergi yükümlülükleri	-		-		
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>198.020</b>	<b>-1,09%</b>	<b>200.197</b>	<b>-97,68%</b>	<b>8.645.484</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>119.139.159</b>	<b>-46,06%</b>	<b>220.853.104</b>	<b>8,33%</b>	<b>203.878.386</b>
Ödenmiş sermaye	253.000.000	246,10%	73.100.000	0,00%	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-		-		
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	100.648	240,06%	29.597	379,85%	6.168
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-		-		
- Yabancı para çevirim farkları	-		-		
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	66,07%	6.000.000	0,00%	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	58.512.190	-75,97%	243.472.492	4,00%	234.108.027
Net dönem karı / (zararı)	67.428.985	-6.250,17%	(1.096.376)	-111,71%	9.364.465
<b>Toplam öz kaynaklar</b>	<b>389.005.749</b>	<b>20,99%</b>	<b>321.505.713</b>	<b>-0,33%</b>	<b>322.578.660</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve öz kaynaklar</b>	<b>508.144.908</b>	<b>-6,31%</b>	<b>542.358.817</b>	<b>3,02%</b>	<b>526.457.046</b>

Şirket'in aktif büyüklüğü 31.12.2018 döneminde 526,5 milyon TL'den 31.12.2019 döneminde 542,4 milyon TL'ye yükselmiş, 31.12.2020 döneminde ise 508,1 milyon TL olmuştur. Şirketin aktif büyüklüğünde yıllar itibariyle çok önemli değişiklikler yaşanmamıştır. 2020 yılındaki azalış ise, yatırım amaçlı gayrimenkul ve stoklardaki azalıştan kaynaklanmıştır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

52



A1 GENEL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 1 K.2. S. No: 270150  
Mersis No: 0330004270150  
Tic. Sic. No: 270150  
Mersis No: 0330004270150

Şirket'in dönen varlıklarındaki 90.870.195 TL'lik azalış temel olarak Stoklardaki azalıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in özkaynaklarındaki 66.427.089 TL'lik artış şirket net karlarından kaynaklanmıştır.

### Ticari Alacaklar

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

31.12.2020 tarihi itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli 228.399.209 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 31.12.2020 tarihi itibariyle işlemiş faizler dahil 23.040.531,75 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	1.840.532
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
<b>Toplam</b>	<b>23.040.532</b>

Uzun vadeli ticari alacaklarındaki 26.171.633 TL'lik azalış, söz konusu alacakların tahsil edilmesinden kaynaklanmıştır. Ancak, azalış kurun artması nedeniyle sınırlı kalmıştır.

### Stoklar

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in stoklar kalemi Ataköy NEF 22 ( 84.271.711,90 TL) ve Sultan Makamı Konutları'nda (17.157.607 TL) yer alan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkullerde gerçekleşen satışlara bağlı olarak stokta kalan tüme adetleri ve stok tutarları mali tablo dönemleri itibariyle azalma göstermektedir.

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31.12.2020 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 kılımlı aşağıdaki gibidir:

	TL
Çamlıca Arsası	127.717.975
Sultan Makamı Konutları	15.510.650
İngiltere Gravesend	14.853.646
Almanya Kaiserwall	302.739
Almanya Hagen	13.320.856
<b>Toplam</b>	<b>171.705.866</b>

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. 22.111 Yol. 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Sisli İstanbul  
SİSİLİ V.D. 7260265440

53



A1 CASUAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye SSK Beğliç  
No:1 Kat:2 Etiler Beşiktaş İstanbul  
Maaşıköy Kat:2 Etiler Beşiktaş İstanbul  
Tic. Sic. No: 2770189  
Vergi Sic. No: 2770189  
Tic. Sic. No: 2770189  
Tic. Sic. No: 2770189



Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar  
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim

Toplam kapsamlı gelir 67.500.036 -6.391,09% -1.072.947 -111,45% 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 Komutları'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.

2020 yılında 2019 yılına nazaran hasılatın artmasının nedeni Heinsberg projemizin aktiften çıkarılmasından sağlanan yurtdışı satış gelirinden kaynaklanmıştır.

### Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti tutarları satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır. Ataköy NEF 22'de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış gelirin paralel olarak satışların maliyeti de zaman içinde azalma göstermiştir.

Bununla birlikte, 2020 yılında 2019 yılına nazaran satış maliyetlerinin artmasının nedeni Heinsberg projemizin aktiften çıkarılmasından kaynaklanmıştır.

### 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 gibi kalemlerden oluşmaktadır.

2020 yılında genel yönetim giderlerindeki azalışın nedeni pandemi nedeniyle 1,5 aylık dönemdeki kısa çalışma uygulaması nedeniyle ücret giderlerindeki azalıştan kaynaklanmıştır.

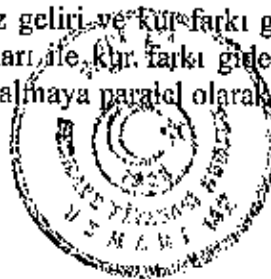
### Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Donatılı  
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640



A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:1 K 21/33-34 Mah. Akatlar Çarş. No:270100  
Maslak V.D.:368 354 35100 Şişli No:270100  
www.a1cap.com.tr  
Mersis No: 03320004300000015

**10.1.3. 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 yılında 110.235.739 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.

**10.1.4. 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**

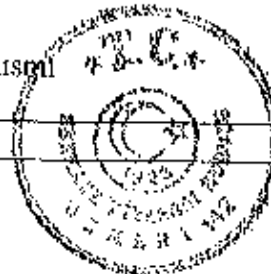
İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar bulunmamaktadır.

**10.2. İhraççının borçluluk durumu**

**31.12.2020 itibariyle:**

<b>Borçluluk Durumu</b>	<b>Tutar (TL)</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>118.941.139</b>
Garantili	0
Teminatlı	71.599.995
Garantisiz/Teminatsız	47.341.144
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>198.020</b>
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	198.020
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>119.139.159</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>389.005.749</b>
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	253.000.000
Yasal yedekler	9.963.926
Diğer yedekler	126.041.823
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>508.144.908</b>

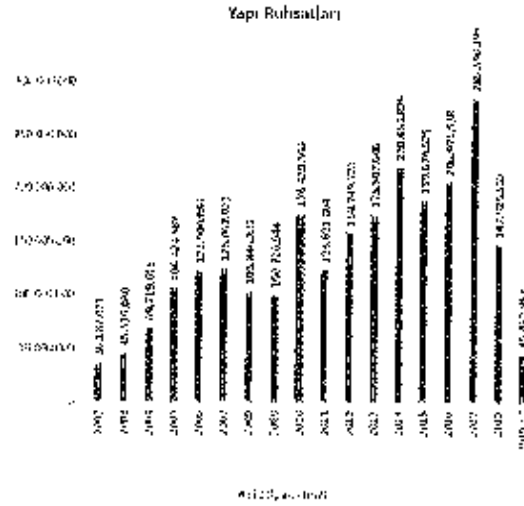
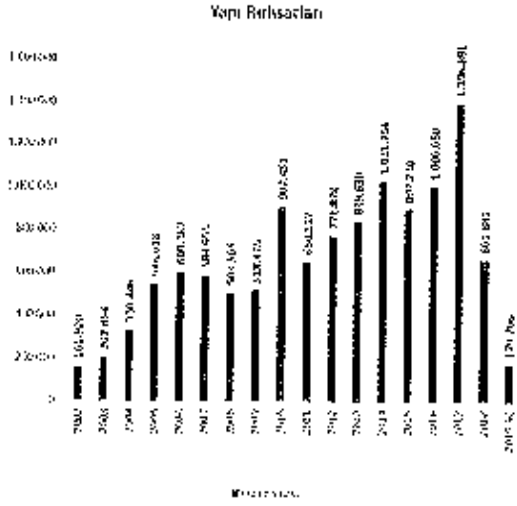
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>Tutar (TL)</b>
A. Nakit	432.701
B. Nakit Benzerleri	1.800.400
C. Alın Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	<b>2.233.101</b>
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	71.599.995
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	<b>71.599.995</b>











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 azalmaya arz ve talebin dengelenmeye doğru gittiğini göstermektedir. Önümüzdeki dönemde yeni inşaatların azalması ile bitmiş bina stoklarını 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Şk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ M.D.:7260265640

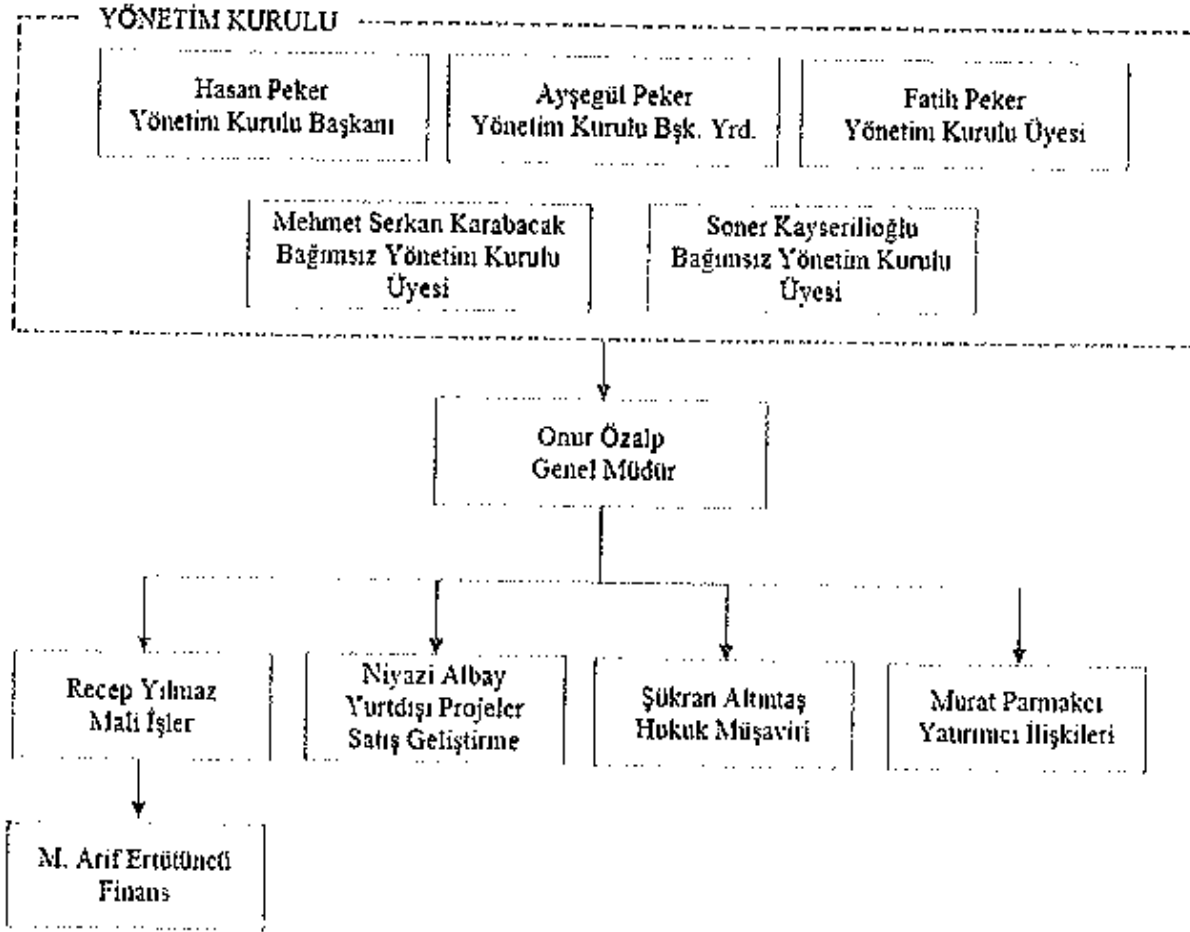


59

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Emin Çayırhan 19  
No 1 Kat: G. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 270189  
www.a1capital.com.tr  
Ticaret Sicil No: 270189

## 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 yıl 3 ay	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 yıl 3 ay	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 yıl 3 ay	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 yıl 3 ay	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 yıl 3 ay	Yoktur	Yoktur

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kıbrıs Cd. Bomonti  
No: K2/1 81. Maslak/Şişli/İSTANBUL  
Maslak V.D.: 329 004 394 Şişli V.D. No: 270169  
www.a1cap.com.tr  
Mersis No: 038000122100015

### 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 İhraççada 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 Altınbaş	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 Erbuğ(İnce)	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 İhraççada 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, TIP Dusseldorf GmbH, PGM Portslade Ltd., PGM 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
Aysegül 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, PGM Portslade Ltd., PGM 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

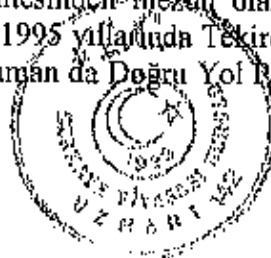
### 14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

#### 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 zamanda Doğru Yol Partisinde Genel Başkan

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli / İstanbul  
ŞİŞLİ Y.D. 7260265640

61



KAPİTAL YATIRIM  
MEKRU DEĞERLER A.Ş.  
Sermaye Pazarı Kurumu  
Nispetiye Sok. Beşiktaş / İstanbul  
Müşteri Hizmetleri: 0850 004 3600  
www.aykapital.com.tr  
Mersis No: 088000436000010



## 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 aşkın 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 durumu 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 Etmediği
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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. : 7260263640



KAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
No:1 K2 Kat:7 Maslak Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 380 001 0521 0001 270100  
Tic Sic No: 270100  
Mersis No: 030 001 341 000210

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	Kepez Property Holding Ltd.	100 %	Ediyor.
Serkan Karabacak	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Soner	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Kayserilioğlu	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.	-	-

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mh. Yeni Yıl 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 7260265640



AL CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.D. 1994 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
No:1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100  
Maslak  
www.alcapital.com.tr  
Telefon No: 0212 250 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500



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 kaçakçılığı 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 ihraççıdaki 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 görevlerince 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Fehi Yol 1 Şk. Bomantli  
Businesscenter No: 8/7 Sisli/ İstanbul  
ŞİŞLİ M.D: 7260265640



65

KAPİTAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.Ş. SK. Bayrak Çarşısı  
No:1 P.2. Kat: 204-32 Kat: 270189  
M.Ş. No: 270189  
www.mfd.gov.tr  
M.Ş. No: 0312 243527 2115

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 itibariyle 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 31 Aralık 2020 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 - 31 Aralık 2020

Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler

1.436.755

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle 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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.717,17 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 198.020 TL'dir.

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay
Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay
Soner Kayseriioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yıl / 2 Yıl 3 Ay



- 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 uygulanmasını 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 üçüncül 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, güvenceli 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, 31.12.2020 tarihi ve son durum itibariyle 12 kişidir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 SK. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640



İNCEKAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mah. Nispetiye Sok. No: 15  
No: 15 Kat: 5 Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic Sic No: 277018D  
Mers No: TR89 001 3521 0001 0000 0000 0000  
E-posta: info@incekapital.com.tr  
Telefon: 0312 243521 0015

## 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%
<b>Toplam</b>		<b>253.000.000,00</b>	<b>100,0</b>

- 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%
<b>Toplam</b>		<b>253.000.000,00</b>	<b>100,0</b>

### 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul  
ŞİŞLİ M.D. 2260265640



AYRINTI MİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sk. Beşiktaş  
No 100 D. 10/10 Beşiktaş-Sarıyer İZMİR  
Tic Sicil No: 270169  
Müşteri Hizmetleri: 0850 2521 1234  
E-posta: info@ayrinti.com.tr  
Mers: 0850 01321 0015



31.12.2020 tarihi itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli 228.399.209 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 31.12.2020 tarihi itibariyle işlemiş faizler dahil 23.040.531,75 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	1.840.532
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
<b>Toplam</b>	<b>23.040.532</b>

#### 19.1.2. İlişkili taraflara diğer borçlar

İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli	20.877.730	35.235.571	25.411.500	48.595.217
Uzun Vadeli	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>20.877.730</b>	<b>35.235.571</b>	<b>48.595.217</b>	<b>37.001.474</b>

31.12.2020 itibariyle Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları Şirket'in işletme sermayesi ve finansman ihtiyaçları için Peker GMBH ve Peker Holding A.Ş.'den aldığı borçtan kaynaklanmaktadır.

#### 19.1.3. İlişkili taraflara Ticari borçlar

İlişkili taraflara Ticari borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli	7.836.296	58.670.338
Uzun Vadeli	-	-
<b>Toplam</b>	<b>7.836.296</b>	<b>35.235.571</b>

31.12.2020 itibariyle Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları 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.

#### 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:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yıl 1 Sk. Bomonli  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
SİSLE Y.D. 7260265040



A/CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Değerler Kurumu  
No 11/2007-2008/2008/2008/2008/2008  
Mersis No: 3300001192100015

1 Ocak – 31 Aralık 2020					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Kira giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Peker Holding	-	600.000	-	-	665.160
Hasan Peker	-	-	600.000	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	205.207	-	-	-	-
UK Imperial Investment Limited	-	-	-	1.192.335	-
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 – 31 Aralık 2020	1.436.755
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 – 31 Aralık 2020	110.235.739	1.792.335	1,63%
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 – 31 Aralık 2020	110.235.739	1.470.367	1,33%
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%

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Akari Yd.1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: B/1/Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 7260265040



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Değerler Kurulu Sicil No: 270183  
No: 1 K.2 D.104 3521 T. 54 No 270183  
Maslak V.D. 34398 Kat: 5/5  
Merkezi: 34398 Kat: 5/5  
Merkezi: 34398 Kat: 5/5



## 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 itibariyle 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. Varantlı 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 üda sicil, 3148 mühür nolu YMM Osman Ferhat Çanakkale'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:

PEKER GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yenil Yolu 1 Sk. Bomonti  
Business Center No: 6/1 Beşik/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 7260265640



AT CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 122  
Ticaret Sicil No: 270150  
Şişli V.D.: 35250015

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılama Şekli
Kuruluş	25.04.2017	02.05.2017	-	17.000.000	Ayni Sermaye (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı *	28.04.2017	08.05.2017	17.000.000	30.000.000	Ayni 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. İhraççının 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. İhraççının 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. İzaahnamenin 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](http://www.pekergyo.com) adresinden ulaşılabilmektedir.

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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yıl 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 5/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sk. Bayraklı  
No: 1  
Marşisi  
Tic. Sic. No: 270184  
Mersis No: 088000352100015

**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.

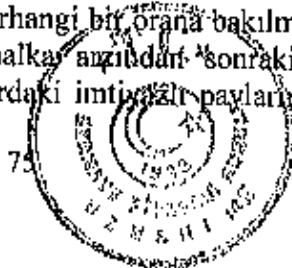
Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Şirketin esas sözleşmesinin "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncü 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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah./Yeni Yol 1.Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Businesscenter/No: 8/1 Şişli/İstanbul  
SİSİLİ V.D.:7260269640



PEKER CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
No:1 Halkalı/Şişli/İstanbul  
Mersis No: 08330037500010001000100  
Tic Sicil No: 270189



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

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

Yoktur.

**20.18. Payların devrine ilişkin esaslar**

Pay devirleri SPK'nı 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 yasamı 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 31.12.2020 tarihi itibarıyla işlemiş faizler dahil 23.040.531,75 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Vatan Yolu 1. SK. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Etiler/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 7260265640



AKİMPERİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.B.İ.Ş.K. Belgeli Şirket  
No: 14400/2017-1/0313521/0313521/270129  
Müşük İnceleme No: 0313521/0313521/270129  
Tic. Sic. No: 270129/0313521/0313521/270129

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	1.840.532
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
<b>Toplam</b>	<b>23.040.532</b>

### 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 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 paylaşımına devam edecektir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yö. 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 7260269640



A CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Aksoy Cad. No: 10/1  
No: 34200 Kat: 10/1 Şişli/İstanbul  
Müş. No: 029 004 3571 Faks No: 029 004 370189  
www.acapital.com.tr  
Tic. Sic. No: 029860/030215/015

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.ine ("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 Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 31.12.2020 (bireysel ve konsolide), 31.12.2019 (bireysel) ve 31.12.2018 (bireysel ve konsolide) tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları [www.pekergyo.com](http://www.pekergyo.com) internet adresinde yer almaktadır. Bağımsız Denetim Raporlarının KAP'ta açıklandığı tarihler aşağıda belirtilmiştir;

Bağımsız Denetim Raporları Dönemi	Açıklama Tarihi
31.12.2018 (bireysel ve konsolide)	11.03.2019
31.12.2019 (bireysel)	24.02.2020
31.12.2020 (bireysel ve konsolide)	1.03.2021

### 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 2018 ve 2019 yılı mali tablolarına olumlu görüş, 2020 yılı mali tablolarına ise sınırlı 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.

2020 yılı sınırlı olumlu görüş dayanağı aşağıda belirtilmiştir;

#### "2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Grup'un 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 30 Aralık 2019 tarihinde Şirket lehine terkin edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 12 Mart 2020 tarih ve 17 sayılı bülteninde ilan edilen kararı ile söz konusu intifa hakları için yeniden bir değerlendirme raporu hazırlanmasını, yeni raporda takdir edilen değerlerin daha düşük belirlenmesi halinde terkin bedelinin düzeltilmesini; buna bağlı olarak Şirketin 31 Aralık 2019 tarihli

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mahallesi, Yeni Yıl 1 Blok, Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260268640



HİPOTAL YATIRIM  
MİNİMAL DEĞERLEME  
Gök Beşir Çelebi  
No 11 / Ç. A. Mahallesi, Sarıyer / İSTANBUL  
Tic Sicil No: 3393043521 Tic Sicil No: 270169  
www.hipotal.com.tr  
Mersis No: 0893001302100015

finansal tablolarının olası düzeltmenin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. 15 Mayıs 2020 tarihinde Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilen yeni değerlendirme raporunda anılan intifa haklarının değeri 44.515.000 Türk Lirası olarak takdir edilmiştir. Bu değere Hasan Peker'in itirazı nedeniyle yeni değerlendirme raporunun değerlendirme standartlarına uygunluğunun gözden geçirilmesi için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne ("TDUB") başvuru yapılmıştır. TDUB, 11 Ağustos 2020 tarihli yazısında, 44.515.000 Türk Lirası sonuç değerli yeni değerlendirme raporunun Uluslararası Değerleme Standartlarına ("UDS") aykırılık göstermediği ve değerlendirme raporunda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin makul olduğu sonucuna vardığını belirtmiştir. Hasan Peker, TDUB Yönetim Kurulu'nun yeni değerlendirme raporunun UDS'ye aykırılık teşkil etmediğine dair kararına istinaden 26 Ağustos 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na itirazda bulunmuştur. Bu rapor tarihi itibarıyla süreç devam etmekte olup, bu nedenle ilişikteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir düzeltme gerekip gerekmeyeceği belirlenmemiştir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki diğer ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."

**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 Çamlıca arsa üzerindeki halen mevcut 2.124,98 m<sup>2</sup>'ye denk gelen 24.784.246 TL ekspertiz değerli Hasan Peker lehine intifa hakları Kurul'un 15.04.2021 tarihinde almış olduğu karar çerçevesinde 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak Şirket lehine terkin edilmiş olup, Şirket söz konusu arsanın tam mülkiyetine sahip hale gelmiştir. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 6.1.2.3. bölümünde yer almaktadır

**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 dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi**

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mh. Yenil Yol 1 Etk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
Şişli V.D.: 7260265640



APC MİTAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mh. Ak Boyut Çiftliği  
No: 12 Kat: 8/8 Beşiktaş/ İstanbul  
Müşük Adres: 34094 Beşiktaş/ İstanbul  
Tic Sic No: 270189  
Vergi Sicil No: 338203/0010  
Tic Sicil No: 338203/0010





		Mahkemesi 2017/1207	mlkiyet ortaklığının giderilmesi		
Peker GYO	1. Savaş Tatar 2. Aşım Ltd Şti. 3. Glnay Parlak 4. Celal Hacıytop- oğlu	İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas	Çamlıca Arası'na davalıların el atmasını önlenebilir 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 c.	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 Komutları A21 blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin paylı mlkiyet 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 B	Sultan Makamı Komutları C5 blok 2 nolu ve C33 blok 3 nolu bağımsız bölümlerin paylı mlkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
Klinter İnşaat ve Enerji San. Tic. A.Ş.	1. İhan Demirel 2. Fatih Gedikli 3. Timur Gayrimenkul	Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/472 E.	Ataköy Nilif 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 müsterек ve müteselsilen tahsili, 670.000 USD çek bedelinin davalılardan müsterек ve müteselsilen tahsili	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.

### 22.8. İzalnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: B11 Sisli/ İstanbul  
Şişli V.D.:7260269640



A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 54 Beşle-Orhan  
No 1 K2 Kat Maslak-Şişli/ İSTANBUL  
Maslak Y.D. No: 024 357 1000 / 024 357 270169  
www.a1cap.com.tr  
Tic. Sic. No: 023800/05200015

## 23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek 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 33.733.333,34 adet TREPEGY00014 ISIN kodlu A grubu ve 978.266.666,66 adet TREPEGY00022 ISIN kodlu B grubu olmak üzere toplam 1.012.000.000 adet 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 kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları kaydıleştirme 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mh. Yeni Yo/1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 37260/65640



A CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. 5. Sk. Gülyazı Çarşısı  
No:1 Kat: 8/054 25711 İstanbul  
Müş. No: 270189  
M. 5. Sk. Gülyazı Çarşısı  
No:1 Kat: 8/054 25711 İstanbul  
M. 5. Sk. Gülyazı Çarşısı  
No:1 Kat: 8/054 25711 İstanbul

**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 Madde 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 artırım 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):**

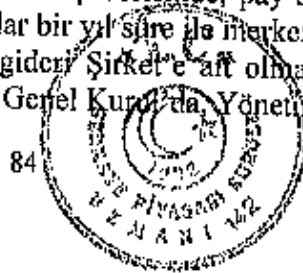
Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını Genel Kurul'da, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

**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, gidici Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bornova  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

84



ATLANTİK CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Sok. No: 10  
No: 102/1 Kat: 3 Şişli/İstanbul  
Merkul Yatırım Kurumu 3521 T.C.S. No 270160  
www.atlanticcapital.com.tr





son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü akşamı sona ermesine oybirliği ile karar verilmiştir.

**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 arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza 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 1.012.000.000 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 30 (otuz) 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 QNB Finansbank Şubesinde bulunan TR16001110000000098649705 no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

FEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1/5 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 7260265640



ASK CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Büyükdere  
Maslak Yatırım Menkul Değerleri  
No:1 K:2 Kat:2 Maslak-Sarıyeri/İSTANBUL  
Meslek V.D. No: 0013521 T.G. Sicil No: 270169  
Mersis No: 083300102102073

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 başvuruları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten Borsa Üyesi, A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe QNB Finansbank Levent Şubesinde bulunan TR160011100000000098649705 IBAN 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](http://www.borsaistanbul.com), üyeler başlıklı bölümünde yer almaktadır.

#### e) 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 satılamayan paylar kadar kısım iptal olabilir.

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

Karşılanmayan talebe ilişkin bedel ödemesi söz konusu 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 halinde 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 kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami iki işgünü içerisinde teslim edilecektir.

#### 24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurulum 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 kısıtlı olup 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](http://www.kap.org.tr)) duyurulacak olan tarihler arasında, 30 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, ödemiş/çıkartılmış 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 QNB Finansbank Levent Şubesi nezdinde mevzuatın bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan TR1600110000000098649705 IBAN no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Sisli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

89



AİC DİTAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Sk. Beyh. 2. Kat  
No 1 K2 Kat Kat: Maslak-Sarıyer/ İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 04-9521 E. S. 75/ 10180  
www.aicdital.com.tr  
Merkezi No: 0330013210010









Sermaye artışı ile sağlanacak kaynak yurtiçi ve/veya yurtdışındaki yatırımların (aşağıda tabloda gösterilmiştir) ve önümüzdeki 3 yıl için öngörülen 30.000.000 TL'lik faaliyet giderlerinin finansmanında kullanılacaktır. Ayrıca, Şirket'in 80.200.000 TL'lik finansal borçları ödenecektir.

Sıra No	Proje Yeri	Proje Tipi	Öngörülen Özkaynak Kullanımı	Yatırım Detayı	Açıklama
1	Almanya	Konut Ticari +	20.000.000 EUR	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
2	Almanya	Konut Ticari +	2.400.000 EUR	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
3	Türkiye	Ticari Bina	279.000.000 TL	İnşaat Harcamaları	Uzun süreli kiralama
4	Türkiye	Lojistik Tesis	40.000.000 TL	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	Uzun süreli kiralama
5	Türkiye	Konut	50.000.000 TL	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
6	Türkiye	Konut	100.000.000 TL	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
7	İngiltere	Konut	8.400.000 GBP	İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
8	Hollanda	Konut	24.000.000 EUR	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
			469.000.000 TL		
			46.400.000 EUR	9,5898 EUR/TL (02.04.2021)	
			8.400.000 GBP	11,2369 GBP/TL (02.04.2021)	
<b>GENEL TOPLAM</b>			<b>1.008.356.680 TL</b>		

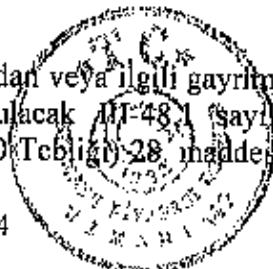
Halka arzdan elde edilecek fonun öncelikle yukarıdaki listede yer alan yeni yatırımların finansmanında kullanılması planlanmakla birlikte, listede yer alan yatırımların muadili olabilecek ilişkili olmayan taraflardan farklı yatırım fırsatları tespit edilmesi halinde, bu fırsatlar da değerlendirilebilecektir. Diğer taraftan, sermaye artırımından elde edilecek fon, SPK'nın ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflardan herhangi bir varlık alımında kullanılmayacaktır.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı kararına istinaden; Sermaye artırımından elde edilecek fonun Şirket tarafından yurtdışında yapılacak gayrimenkul yatırımlarında kullanılması öncesinde;

i. ilgili gayrimenkulün doğrudan Şirket tarafından veya ilgili gayrimenkul ya da gayrimenkul projesinin Şirket'in mevcut veya yeni kurulacak III-481 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Meri Yol 1 sk. Bantoni  
Businesscenter No: 6/1 Sisli İstanbul  
Şişli V.D. 57260265840

94



AYDIN CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sok. Büyükdere  
No:3 Kat:5 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL  
Maslak M. No:329 304 3521 Tic Sic No: 270180  
www.aydinbilgi.com.tr  
Mersis No: 33990000000000000001

bendi kapsamındaki iştirakleri aracılığıyla portföye alınmasının söz konusu olması halinde gayrimenkulün rayiç değerinin ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilceğinin ve söz konusu değerlendirme raporlarının Kurul'ca listeye alınmış değerlendirme kuruluşları ya da GYO Tebliği'nin 34. maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında bulunan kuruluşlar tarafından; III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1 no'lu ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar"ı içerecek şekilde hazırlanacağını ve yeminli tereddüt tarafından Türkçe'ye çevrilmek suretiyle Kurul'a iletileceğinin,

ii. İlgili gayrimenkul veya gayrimenkul projelerinin portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştirak edilmesinin söz konusu olması halinde ise ayrıca Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı ile belirlenmiş olan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar" çerçevesinde değerlendirme raporu hazırlanarak Kurul'a iletileceğinin,

2. Kurul'un onayı sonrasında fon kullanımının gerçekleştirileceğinin

3. Yapılacak işlemde en fazla değerlendirme raporunda yer alan değer dikkate alınacağını,

Kurul'a karşı taahhüt edilmesine ilişkin 19.04.2021 tarih ve 2021/11 sayılı Şirket yönetim kurulu kararı alınmıştır. 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı Kurul Kararı uyarınca ayrıca; Sermaye artırım kapsamında QNB Finansbank A.Ş. Levent Şubesi'nde açılan pay bedellerinin yatırılacağı hesapta/hesaplarda bulunan ve Şirket yönetim kurulunun 02.04.2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"nda Şirket tarafından yurt dışında yapılacak yatırımlarda kullanılacağı belirtilen 46.400.000 Avro ve 8.400.000 GBP toplamı veya bu tutarların Türk Lirası karşılığına denk gelecek tutarın nemalandırmaya tabi tutularak bloke edileceği ve Kurul onayı alınmaksızın ilgili hesaptan/hesaplardan nakit çıkışının gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin anılan banka beyanı da Kurul'a iletilmiştir.

## 28. SULANMA ETKİSİ

### 28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi	31.12.2020
Halka Arz Öncesi Özkaynaklar (TL)	389.005.749
Ödenmiş Sermaye (TL)	253.000.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,54
Nakit Sermaye Artışı (TL)	1.012.000.000
Halka Arz Masrafları (TL)	3.218.180
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	1.397.787.569
Halka Arz Sonrası Sermaye (TL)	1.265.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,105
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-0,435
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-28,25%

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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 7 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul  
ŞİŞLİ M.D.: 22602656/0



AİCA MİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No 1 K...  
03860 13821 2045

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

İhraççının pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi;

İhraççının 12.05.2021 tarihli kapanış fiyatı olan 1,28 TL'ye göre %400 bedelli sermaye artırımını sonrası bölünmüş pay fiyatı 1,056 TL'ye  $((1,28+4)/(1+4)=1,056)$  karşılık gelmektedir. Şirketin pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan paylarının tamamının Birincil Piyasa'da 1,056 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,056 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		1.012.000.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		3.218.180 TL
Halka Arz Hasılatı		1.068.672.000 TL
Net Hasılat		1.065.453.820 TL
Özkaynak (31.12.2020)	389.005.749	1.454.459.569 TL
Çıkarılmış Sermaye	253.000.000	1.265.000.000
Pay Başına Defter Değeri	1,538 TL	1,150 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-0,388 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		%-25,24
Yeni Ortaklar için Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)		0,094
Yeni Ortaklar için Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		%8,88

**29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER**

**29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler**

AI Capital 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**

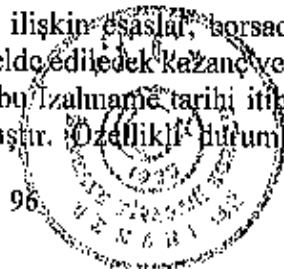
Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. nolu bölümde yer almaktadır.

**30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin gözönünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Sisli İstanbul  
SİSİLİ M.D. 9260265640



AI CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MERSİS: 08330000000000000000  
No: 12/2018-1/10000000000000000000  
Müşteri Hizmetleri: 0212 352 10 10  
www.aicapital.com.tr  
M.Tic. Sic. No: 03380000000000000000



danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

### 30.1 Genel Bakış

#### 30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kişilerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat amacıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

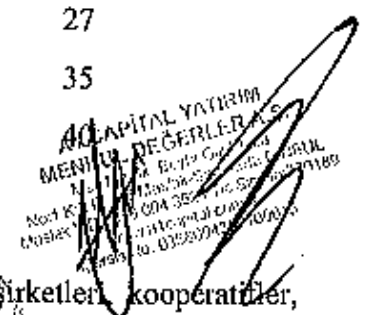
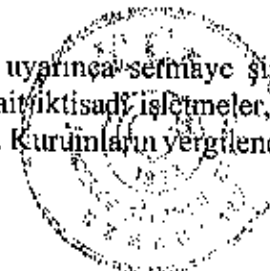
Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL’ye kadar	15
53.000 TL’nin 24.000 TL’si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL’nin 53.000 TL’si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL’nin 130.000 TL’si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL’den fazlasının 650.000 TL’si için 212.190 TL, fazlası	

#### 30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi



Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'dir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifâ edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

### 30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

#### 30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma



bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alın satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfasi halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

(iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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 söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. 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 alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin tüpler:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yenil Yol 116k. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.B.: 7260265640



A CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
MEVKİFAT MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
No 1...  
Müşteri...  
No 1...  
Müşteri...



olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciligince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus kaydının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da

PERER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1/ŞK. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 2260265640

101

İNŞAATİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Mah. Akmerkez B Blok Kat: 9  
No: 104 34398 Sokak No: 270109  
Maslak V.D. No: 2260265640  
Mersis No: 080 60 0200 010



İstisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

### 30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

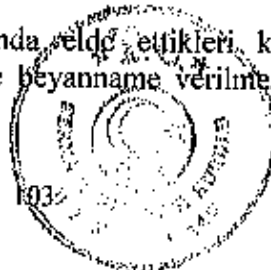
### 30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanununun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. - Tunalı Yolu 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul  
ŞİŞLİ M.D.: 9260255640



A. CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. S. No: 103255640  
M. S. No: 103255640  
M. S. No: 103255640  
M. S. No: 103255640

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### 30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

#### 30.3.1 Gerçek Kişiler

##### 30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO’larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

##### 30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15’tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yolu 1 Sk. Bomonti  
Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul  
ŞİŞLİ M.D. 260265610

104

ALY CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul  
No:11 Kat:10 Mısra-A-Straitsi/İstanbul  
Maslak/İstanbul Tic Sic No: 270189  
Mersis No: 03990001302100010



Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkifat suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 30.3.2 Kurumlar

#### 30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

#### 30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

### 31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

### 32. İNCELEMeye 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.pckergyo.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 kuruluşlara hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 7260265540

105

MEKUL DEĞERLEME A.Ş.  
No:1 K...  
Maslak V...  
Mers: 0810001302700515

