

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000,00 TL'den 5.000.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 2.500.000.000 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 www.pekergyvo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.a1capital.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 ŞK. Bomonti
Businesscenter No: 6/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 7250261640

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza
Blok No: 173 İç Kapı No: 28 Şişli/İstanbul
Zincirlikuyu V.D.: 380 004 35 21 Tic Sic No: 27/189
Mersis : 0833004382100015 www.a1capital.com.tr



İÇİNDEKİLER

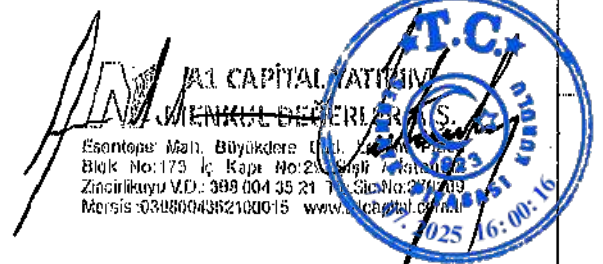
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER.....	4
2. ÖZET	5
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	29
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	29
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	35
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	44
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	48
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	51
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	53
10.FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	55
11.İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	64
12.EĞİLİM BİLGİLERİ	64
13.KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	66
14.İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	67
15.ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	72
16.YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	73
17.PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	75
18.ANA PAY SAHİPLERİ.....	75
19.İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	77
20.DİĞER BİLGİLER	79
21.ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	83
22.İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	84
23.İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	88
24.HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	93
25.BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	100
26.MEVcut PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	101
27.HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	102
28.SULANMA ETKİSİ	102
29.UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	103
30.PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	104
31.İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	111
32.İNCELEMeye AÇIK BELGELER	111
33.EKLER.....	111



KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirketi
Aracı Kurum	A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ataköy NEF 22	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel Üzerinde Yer Alan Gayrimenkul Kompleksi
BB	Bağımsız Bölüm
BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Çamlıca Arsası	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1-2-3 Parseller ile 1139 Ada 3-4-5 Parseller'den Oluşan Arsalar
EUR/Euro	Avrupa Para Birimi
GBP	İngiliz Sterlini
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
NEF/Timur Gayrimenkul	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Net Değerleme	Net Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Lotus Değerleme	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
m²	Metrekare
Peker GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Reel Değerleme	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sultan Makamı Konutları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, Çakal Dağı Taşlık Bayır Mevkii, 879 Ada 51 Nolu Parsel Üzerinde Yer Alan Gayrimenkul Kompleksi
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TDUB	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
UFRS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, \$ veya ABD Doları	Amerikan Doları
VUK	Vergi Usul Kanunu
YMM	Yeminli Mali Müşavir

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mahallesi Yolu 3/Sk. Bornonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 260266610



İlgili Değerleme Raporlarını Sunan Kuruluş/Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı Gizem GEREĞÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı	2022 Yılı Değerleme Raporları Rapor Tarihi : 03.01.2023 Rapor No: PEKGY-2210073 Rapor Tarihi : 03.01.2023 Rapor No: PEKGY-2210074 Rapor Tarihi : 03.01.2023 Rapor No: PEKGY-2210076
Wardin & Schmoranz Arjantin Pilaki MRRICS - Değerleme Uzmanı	2022 Yılı Değerleme Raporları Rapor Tarihi : 31.12.2022 Rapor No: 23-00002
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin Akdeniz - Sorumlu Değerleme Uzmanı	2023 Yılı Değerleme Raporları Rapor Tarihi : 08.01.2024 Rapor No: 2023 / 929 Rapor Tarihi : 08.01.2024 Rapor No: 2023 / 930 Rapor Tarihi : 08.01.2024 Rapor No: 2023 / 931
Wardin & Schmoranz Alexander Schmoranz - Değerleme Uzmanı	2023 Yılı Değerleme Raporları Rapor Tarihi : 31.12.2023 Rapor No: 24-00004
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Erdeniz BALIKÇIOĞLU - Sorumlu Değerleme Uzmanı	2024 Yılı Değerleme Raporları Rapor Tarihi : 08.01.2025 Rapor No: Özel 2024 – 811 Rapor Tarihi : 08.01.2025 Rapor No: Özel 2024 – 812 Rapor Tarihi : 08.01.2025 Rapor No: Özel 2024 – 813 Rapor Tarihi : 08.01.2025 Rapor No: Özel 2024 – 1050
NETZELWERK GmbH Dr. Ulf R. NETZEL - Araştırmacı-Yapı Değerlendiricisi	2024 Yılı Değerleme Raporları Rapor Tarihi : 13.01.2025 Rapor No: 2024 3 1002/4 A P NWP

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katılmak zorunda kalabilir.



		• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye İletişim Adresi: Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL İnternet Adresi: www.pekergyo.com Telefon ve Faks Numarası: 0212 444 32 64 - 0212 241 00 90 KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: pekergayrimenkul@hs01.kep.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 25 Nisan 2017 tarihinde Peker Holding'in kısmi bölünmesi yoluyla kurulmuş olup, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde faaliyet gösteren halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirket payları, 22 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket gayrimenkul sektöründe ağırlıklı olarak arazi geliştirme konusuna odaklı bir şekilde faaliyet göstermektedir. Geliştirdiği arsalar üzerinde müteahhit veya proje geliştirici firmalarla işbirliği yaparak üst gelir gruplarına hitap eden konut ve/veya ticari gayrimenkul projelerini hataya geçirmeyi ve bu projelerden satış ve/veya kira geliri elde etmeyi amaçlamaktadır. Şirket ağırlıklı olarak yurtdışında Almanya, ve İspanya'da faaliyet göstermekte olup İstanbul/Türkiye' de de yatırımlar yapmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla Şirket portföyündeki varlıklar hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir: • Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 4 işyeri, 4 depolu işyeri ve 2 asma katlı depolu işyeri bulunmaktadır. Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı Projesi" yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satış yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan



bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir.

- **Kaiserwall Almanya**

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina şirket aktifinde yer almaktadır.

- **Ritz Carlton**

Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır. İlgili daire kiraya verilmiş ve kira geliri elde edilmektedir.

- **Peker Tower Maslak**

Şirket, 24 Haziran 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m2 inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katı yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m2 ile 560 m2 arasında değişmektedir. GG Gayrimenkul, DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. bünyesinde Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine uygun olarak birleşmiş olup 18 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket, DİGH Maslak hisselerinin tamamına sahiptir.

- **Peker GMBH**

Peker GMBH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m2 net kullanım alanı (8.400 m2 otel, 5.800 m2 boarding house, 1.800 m2 ofis, 8.000 m2 ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubu'na kiralanmıştır. Bununla birlikte, şirketin bünyesinde kira geliri elde ettiği bir adet villa tipi konut yer almaktadır.

- **Blue Stone Investment GMBH**

Grup, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GMBH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır. Almanya'nın Gerevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m2 arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.

- **Nordstern Düsseldorf GMBH**



Grup, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan Peker GMBH'dan 13.367.707 TL ödenerek satın alınmıştır. Şirket bu pay alımıyla birlikte ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir.

Nordstern Düsseldorf GMBH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olup ilgili arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir. Ek olarak, Nordstern Düsseldorf ile Düsseldorf Belediyesi arasında 31 Ağustos 2023 tarihinde imzalanan alım sözleşmesi ile bahsi geçen arsaya bitişik parselde 9.163 m2 büyüklüğünde yeni bir arsa daha alınmış olup, bu iki arsanın projelendirmesi birlikte yapılacaktır.

- **Peker GYO Spain SL**

Söz konusu şirketimiz bünyesinde, Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan, ekspertiz değeri 342.862,21 Euro olan 609,11 m2 arsanın 355.000 Euro bedelle satın alınması için Maldonado Gonzalez Abogados Slp firması ile ve Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan ekspertiz değeri 265.867,93 Euro olan 670 m2 arsanın 220.000 Euro bedelle satın alınması için Carmen Isabel Barrios Medina Montoya ile noter alım sözleşmeleri imzalanmış ve satın alma bedelleri ödenerek tapu işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu arsalar üzerinde modüler ev projeleri geliştirilmekte olup, projeler ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Bu kapsamda modüler ev yapımına ilişkin tüm malzemeler satın alınmış olup, fabrikada üretimleri tamamlanmıştır. Ayrıca çelik konstruksiyonlar kurulmuş ve planlar hazırlanarak izin için belediye başvurulmuştur.

- **Peker GYO Global GMBH**

Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

Yine Almanya'da kurulu iştirakimiz Peker GYO Global GMBH bünyesine Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde yer alan 2.690 m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 2.530.000 Euro olan taşınmaz 2.400.000 Euro bedelle satın alınmış olup, söz konusu arsa üzerinde 75 odalı hotel ve 20 dairelik konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Projede yapılacak olan 75 odalı otelin 14 farklı ülkede 600'den fazla oteli bulunan B&B Hotel grubu'na 20 + 5 yıllığına kiralanması için sözleşme imzalanmıştır. Kira bedeli yıllık 426.600 Euro olup, 5'inci yıldan sonra yıllık ciro'nun %23,5'u baz kiranın üzerinde olması durumunda kira bedeli cironun %23,5'u olarak ödenecektir. Söz konusu projemizde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, otel olarak renove edilecek mevcut binanın içi yıkım işleri ile konut inşaatı ile ilgili kaba inşaat ve çatı inşaatı tamamlanmıştır.



B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye’de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Diğer taraftan, söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. Öte yandan Şirket tarafından yurtdışında da yatırımlar yapılıyor olması yurtdışında meydana gelebilecek siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.																																								
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket’in yurt içinde ve yurt dışında toplam altı adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir. <table><tr><th colspan="5">31.12.2024 Sermayedeki Pay ve Oy Kullanma Hakkı</th></tr><tr><th>Bağlı ortaklıklar</th><th>Faaliyet konusu</th><th>Kuruluş ve faaliyet yeri</th><th>Sermaye</th><th>Doğrudan</th></tr><tr><td>DIGH Maslak</td><td>Gayrimenkul proje geliştirme</td><td>İstanbul - Türkiye</td><td>100.000 TL</td><td>100</td></tr><tr><td>Peker GMBH</td><td>Gayrimenkul proje geliştirme</td><td>Düsseldorf - Almanya</td><td>1.000.000 Euro</td><td>100</td></tr><tr><td>Peker GYO Global GMBH</td><td>Gayrimenkul proje geliştirme</td><td>Düsseldorf - Almanya</td><td>7.300.000 Euro</td><td>100</td></tr><tr><td>Blue Stone Investment GMBH</td><td>Gayrimenkul proje geliştirme</td><td>Grevenbroich -Almanya</td><td>3.300.000 Euro</td><td>100</td></tr><tr><td>Nordstern Düsseldorf GMBH</td><td>Gayrimenkul proje geliştirme</td><td>Düsseldorf - Almanya</td><td>8.025.000 Euro</td><td>51</td></tr><tr><td>Peker GYO Spain SL</td><td>Gayrimenkul proje geliştirme</td><td>Malaga - İspanya</td><td>3.000 Euro</td><td>100</td></tr></table> Şirket’in halka açık olan kısım dışında kalan hisseleri Hasan Peker’e aittir. Şirket ortağı Hasan Peker’in yurt içinde ve yurt dışında 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 veren şirketleri bulunmaktadır.	31.12.2024 Sermayedeki Pay ve Oy Kullanma Hakkı					Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermaye	Doğrudan	DIGH Maslak	Gayrimenkul proje geliştirme	İstanbul - Türkiye	100.000 TL	100	Peker GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	1.000.000 Euro	100	Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	7.300.000 Euro	100	Blue Stone Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich -Almanya	3.300.000 Euro	100	Nordstern Düsseldorf GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	8.025.000 Euro	51	Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	3.000 Euro	100
31.12.2024 Sermayedeki Pay ve Oy Kullanma Hakkı																																										
Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermaye	Doğrudan																																						
DIGH Maslak	Gayrimenkul proje geliştirme	İstanbul - Türkiye	100.000 TL	100																																						
Peker GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	1.000.000 Euro	100																																						
Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	7.300.000 Euro	100																																						
Blue Stone Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich -Almanya	3.300.000 Euro	100																																						
Nordstern Düsseldorf GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	8.025.000 Euro	51																																						
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	3.000 Euro	100																																						
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay	Peker GYO’nun 2.500.000.000,00 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesi içerisindeki %5 ve üzeri paya sahip olan ortakların pay oranı ve grupları aşağıda yer verildiği gibidir. <table><tr><th colspan="5">Sermaye ve Ortaklık Yapısı</th></tr><tr><th>Hissedarlar</th><th>Grup</th><th>Türü</th><th>Pay Tutarı (TL)</th><th>Pay Oranı (%)</th></tr><tr><td>Hasan Peker</td><td>A</td><td>Nama</td><td>157.377.359,90</td><td>6,29</td></tr><tr><td>Hasan Peker</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>624.029.097,83</td><td>24,97</td></tr></table>	Sermaye ve Ortaklık Yapısı					Hissedarlar	Grup	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Hasan Peker	A	Nama	157.377.359,90	6,29	Hasan Peker	B	Hamiline	624.029.097,83	24,97																				
Sermaye ve Ortaklık Yapısı																																										
Hissedarlar	Grup	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)																																						
Hasan Peker	A	Nama	157.377.359,90	6,29																																						
Hasan Peker	B	Hamiline	624.029.097,83	24,97																																						



sahipliği hakkında bilgi
İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Diğer (Halka Açık Kısım)	B	Hamiline	1.718.593.542,27	68,74
Toplam	A+B		2.500.000.000,00	100,00

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinde düzenlendiği üzere; Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 157.377.359,903 TL'ye karşılık 157.377.359,903 adet A grubu nama yazılı pay ve 2.342.622.640,097 TL'ye karşılık 2.342.622.640,097 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde düzenlendiği üzere; 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.

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

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

Finansal Durum Tablosu	31.12.2024	31.12.2023*	31.12.2022**
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Konsolide	Konsolide	Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	53.900.159	83.881.089	91.693.166
Finansal yatırımlar	47.214.950	134.459.984	5.257
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	169.031.179	214.013.791	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	305.167.617	1.019.291.029	58.868.902
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5.982.349	4.601.918	268.124.417
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.976.889	5.606.107	15.095.898
Stoklar	388.613.949	426.700.744	338.063.633
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	609.061.676	-	270.756.635
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	230.024.877	-	262.907.556
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	217.155	-	105.89
Diğer dönen varlıklar	105.815.673	-	7.285.821
Toplam dönen varlıklar	1.927.006.473	2.570.651.991	1.312.906.683
Finansal yatırımlar			
Ticari alacaklar	-	1.128.182	



- İlişkili taraflardan ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-		848.433.868
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-		-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.378.778	1.365.578	864.932
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.081.137.296	6.496.244.226	4.029.258.716
Maddi duran varlıklar	70.990.488	78.810.113	50.513.153
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	18.811.982	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126
Ertelenmiş vergi varlığı	3.257.465	13.277.155	12.799.268
Toplam duran varlıklar	6.156.764.027	6.609.637.236	4.942.317.063
Aktif Toplamı	8.083.770.500	9.180.289.227	6.255.223.746
Kısa vadeli borçlanmalar	1.262.095.353	192.350.519	288.898.626
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	39.928.276	57.524.102	-
Diğer finansal borçlar	-	-	36.292
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6.736.215	1.418.801	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	131.116.387	172.957.034	127.360.052
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	264.358.807	367.430	26.713.508
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	229.758.036	2.355.735	455.028.949
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.343.016	44.625.377	699.358
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.060.935	520.582	2.053.023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	1.605.398	1.168.828	1.350.489
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-		5.317.125
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30.226.001	72.941.177	2.638.416
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	2.060.560.573	553.770.567	110.095.898
Uzun vadeli borçlanmalar	1.606.309.003	2.896.469.414	1.525.535.849



Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	335.582.161	479.814.947	-
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	345.099.235	296.614.607	130.310.118
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	895.931	715.948	2.030.805
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	350.259.998	276.504.938	115.818.721
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	2.638.146.328	3.950.119.854	1.600.695.490
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.182.205.512	4.372.979.931	3.744.432.358
Ödenmiş sermaye	2.500.000.000	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	1.543.682.315	2.877.613.563	1.787.200.218
Hisse senedi ihraç primleri	22.742	22.742	15.752
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(797.3058)	(767.511)	(590.197)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevirim farkları	(1.306.937.399)	(742.242.408)	(486.315.390)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(2.727.497.551)	(2.053.850.617)	5.191.570
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	267.409.110	166.395.165	96.461.310
Geçmiş yıllar karları	2.800.501.095	1.900.348.109	2.133.069.346
Net dönem karı / (zararı)	105.822.505	1.555.627.141	(460.433.998)
Kontrol gücü olmayan paylar	202.858.087	303.418.875	-
Toplam özkaynaklar	3.385.063.599	4.676.398.806	3.744.432.358
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	8.083.770.500	9.180.289.227	6.255.223.746
* Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.			
** Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.			
• Ticari Alacaklar 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının sırasıyla 169.031.179 TL ve 214.013.791 TL'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern			



Dusseldorf GMBH'nin paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanırken; aynı tarihler itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların sırasıyla 305.167.617 TL ve 1.019.291.029 TL'lik kısmı ise Nordstern Dusseldorf'un paylarının %40'ının Date Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışından kaynaklanmaktadır. Ek olarak; 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların sırasıyla 305.167.617, 1.019.291.029 TL, 58.868.902 TL'lik kısmı Gravesend North Kent Hospital'ın satışına ilişkin Strawberry Star SL1 Limited'dan ticari alacaklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar yurtdışı bağlı ortaklıkların satışı nedeniyle UK Imperial Investment Limited'dan ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili ticari alacak için 12 aylık LIBOR faiz oranı ile adet faizi işletilmektedir; ilgili alacağın teminatı için Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

• Stoklar

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in stokları Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları, Ataköy Projesi arsa payları ve Sultan Makamı Konutları bağımsız bölüm stoklarından oluşmaktadır.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları	295.960.137	315.270.575	258.073.290
Ataköy projesi arsa payları	97.807.365	97.807.365	67.743.365
Sultan Makamı Konutları	57.169.310	57.169.310	59.648.332
Stoklar, brüt	450.936.812	470.247.252	385.464.987
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	(37.871.878)	(28.184.581)	(47.401.354)
Ataköy projesi arsa payları (-)	(24.450.985)	(15.361.925)	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(62.322.863)	(43.546.505)	(47.401.354)
Stoklar, net	388.613.949	426.700.744	338.063.633

31 Aralık 2021 tarihinden sonra 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde stokların brüt değerinde gerçekleşen değer artışı enflasyon muhasebesinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sonra eren dönemde daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi ile ilgili bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır buna ek olarak Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konutun satışı gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihine kıyasla yaşanan artış enflasyon muhasebesinden kaynaklanmakta olup ilgili dönemde Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında yer alan bir adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir. Buna ek olarak, Şirket, stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşünü test etmektedir. Gerçeğe uygun değerlendirme ölçümlemesinde piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, emsal nitelikli karşılaştırma yöntemleri kullanılarak, gerçeğe uygun değerleri değerlendirme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak



belirlenir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminde muhasebeleştirilir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yapılan değerlendirmede ilgili politika doğrultusunda değer düşüklükleri kayda alınmıştır.

• **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	3.133.965.222	4.044.576.029	2.365.148.144
Peker Tower Maslak	1.204.024.000	353.301.874	-
Düsseldorf - Nordstern	775.133.820	1.022.901.496	351.487.294
Solingen - Peker GYO Global	360.382.122	306.870.449	145.358.064
Arsa kullanım hakkı	159.046.466	229.630.104	-
Grevenbroich - Bluestone	114.984.306	131.919.020	92.963.462
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO (*)	77.236.000	89.515.138	-
Nef 22 - Peker GYO (*)	66.548.300	73.272.470	22.245.674
House - Peker GMBH	51.614.361	69.369.182	49.766.660
Parcela Benalmadena - Spain	52.145.809	65.729.269	-
Parcela Mijas - Spain	42.891.855	54.416.329	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	25.164.297	32.450.668	25.261.096
Kaiserwall - Peker GYO (*)	18.000.738	22.292.198	18.592.693
Çamlıca Arsa (*)	-	-	892.908.379
Marbella - Spain	-	-	65.527.250
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, brüt	6.081.137.296	6.496.244.226	4.029.258.716

(*) İlgili yatırım amaçlı gayrimenkuller Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulleri ifade ederken, kalan kısım Şirket'in bağlı ortaklıklarının bünyesinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ifade etmektedir.

31 Aralık 2021 tarihinden sonra 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmesi ve enflasyon muhasebesinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden herhangi bir satış gerçekleşmemiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m2 alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın satışı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca aynı dönemde daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi ile ilgili bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihine kıyasla yaşanan artışın bir kısmı ise enflasyon muhasebesinden kaynaklanmaktadır. Buna ek olarak 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat



İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den 580.000.000 Türk lirası karşılığında satın almıştır. Bu satın alımla birlikte arsa kullanım hakları ve Peker Tower Maslak yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil olmuştur. GG Gayrimenkul, DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti. bünyesinde Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine uygun olarak birleşmiş olup 18 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiştir. Peker GYO, DİGH Maslak'ın sermayesinin %100'üne iştirak etmektedir.

• **Peşin Ödenmiş Giderler**

Grup, İspanya Malaga'da 7.100 m2 arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m2 inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Lifestyle Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleşecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.900.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 8.500.000 avro).

• **Yükümlülükler**

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yükümlülükleri ağırlıklı olarak finansal borçlanmalardan oluşmaktadır.İlgili tarihler itibarıyla finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	760.040.753	192.350.519	288.898.626
Finansman bonoları	502.054.600	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (*)	39.928.276	57.524.102	-
Kısa vadeli borçlanmalar	1.388.355.778	257.415.603	288.898.626
Uzun vadeli banka kredileri	1.606.309.003	2.896.469.414	1.352.535.846
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (*)	335.582.161	479.814.947	-
Uzun vadeli borçlanmalar	1.941.891.164	3.376.284.361	1.352.535.846
Toplam	3.330.246.942	3.633.699.964	1.641.434.472

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kiralama işlemleri yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kiralama" ve Peker Maslak Tower projesi kapsamında arazi kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Ek olarak, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar ağırlıklı olarak, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Peker GMBH'nin DeSa Construction GMBH'a olan ticari borçları ile Şirket'in Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
-------------	----------------	----------------	----------------



Peker Holding A.Ş.	73.202.221	2.355.735	442.848.039
Peker Investment GMBH	-	-	11.965.160
Peker Management GMBH	555.565	-	215.750
Hasan Peker	156.000.250	-	-
Toplam	229.758.036	2.355.735	455.028.949

Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçları, finansman faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır.

Uzun vadeli	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding A.Ş.	343.706.522	294.939.310	-
Peker Holding Ltd.	1.392.713	1.675.297	4.960.615
Peker Holding GMBH	-	-	125.349.503
Toplam	345.099.235	296.614.607	130.310.118

Grup'un ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçları, finansman faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Peker Holding A.Ş.'ye olan borç, DİGH Maslak bünyesinde yürütülen Peker Tower Maslak projesinin finansmanı ile ilgilidir.

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
	Konsolide	Konsolide	Konsolide
Hasılat	141.392.796	1.294.166.990	310.474.604
Satışların maliyeti (-)	(25.488.603)	(1.392.021.039)	(498.259.024)
Brüt kar	115.904.193	(97.854.049)	(187.784.420)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(13.193.994)	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	(193.239.039)	(173.170.627)	(114.746.032)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.274.101.819	1.908.325.087	922.714.516
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(341.637.134)	(194.489.148)	(282.263.286)
Esas Faaliyet Karı	841.935.845	1.442.811.263	337.920.778
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	65.819.449	756.068.580	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(39.509.057)	(328.871)	(620.409)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	868.246.237	2.198.550.972	337.300.369
Finansman gelirleri	3.924.544	9.253.128	11.912.761
Finansman giderleri (-)	(465.717.490)	(222.728.363)	(64.303.152)
Parasal kazanç/(kayıp), net	(155.528.730)	(190.415.777)	(732.610.711)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı / (zararı)	250.924.561	1.794.659.960	(447.733.265)
Vergi gideri			
- Dönem vergi (gideri)/geliri	(12.697)		
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(165.027.333)	(172.964.266)	(12.733.265)
Net dönem karı	85.884.531	1.621.695.694	(460.433.982)



Ana ortaklığa ait paylar	105.822.505	1.555.627.141	(460.433.998)
Kontrol gücü olmayan paylar	(19.937.974)	66.068.553	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(371.496)	84.612	(590.197)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi etkisi	341.702		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkı	(646.622.827)	(69.242.157)	(467.172.455)
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(646.652.621)	(69.157.545)	(467.762.652)
Toplam kapsamlı gelir	(560.768.090)	1.552.538.149	(928.196.650)
Ana ortaklığa ait paylar	(458.902.282)	1.515.607.871	(928.196.650)
Kontrol gücü olmayan paylar	(101.865.808)	36.930.278	-

• Satışlar

Grup'un satış gelirleri ağırlıklı olarak gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stoklarının satışlarından oluşurken; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar, İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar dışında kalan hasılat ise, kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31 aralık 2024 tarihi itibarıyla 126.964.264 TL kira geliri elde edilmiştir. Kira gelirleri ağırlıklı olarak Peker GMBH bünyesinde bulunan Northgate Otel'den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

• Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti satışı gerçekleşen gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır.

• Genel Yönetim Giderleri

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde genel yönetim giderlerinin %26'sı personel giderleri, %10'u amortisman giderleri ve itfa payları, %10'u kira giderleri, %16'sı vergi, resim ve harçlar ve %17'si danışmanlık giderlerinden oluşmaktadır.

• Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirketin esas faaliyetlerden diğer ve gelirler ve giderleri büyük ölçüde kur farkı gelirler ve giderlerinden oluşmaktadır. Kur farkı gelir ve giderleri ise ağırlıklı olarak Şirket'in Date Investment GMBH, EN FA Investment GMBH ve Peker Holding GMBH'den olan EURO cinsinden ticari alacakları ile Şirket'in bağlı ortaklıklarından EURO cinsinden diğer alacakları ve bağlı ortaklıklarına EURO cinsinden diğer borçlarının değerlemesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurlardaki dalgalanmalar



		bağı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde yıllar itibari ile önemli değişimler olabilmektedir. Ek olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişimleri de esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler altında muhasebeleştirilmektedir. Finansman Gelirleri ve Giderleri Şirketin finansman gelirleri ağırlıklı olarak banka mevduat faiz gelirlerinden, finansman giderleri ise ağırlıklı olarak finansal borçlanma faiz ve masraflarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde ihraç edilen finansman bonoları ile banka kredilerindeki artışa paralel olarak finansman giderlerinde artış yaşanmıştır. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler, kısa vadeli finansal yatırımların alış ve satışından kaynaklanan gelir ve giderlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yatırım faaliyetlerinden gelirler Norstern Düsseldorf GMBH'nin paylarının %49'unun satışından kaynaklanmaktadır.																
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in net işletme sermayesi (Dönen Varlıklar - Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. <table><tr><th>Finansal Kalemler (TL)</th><th>31.12.2024</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2022</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>1.927.006.473</td><td>2.570.651.991</td><td>1.312.906.683</td></tr><tr><td>KVYK</td><td>2.060.560.573</td><td>553.770.567</td><td>910.095.898</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>-133.554.100</td><td>2.016.881.424</td><td>402.810.785</td></tr></table>	Finansal Kalemler (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Dönen Varlıklar	1.927.006.473	2.570.651.991	1.312.906.683	KVYK	2.060.560.573	553.770.567	910.095.898	Net İşletme Sermayesi	-133.554.100	2.016.881.424	402.810.785
Finansal Kalemler (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022															
Dönen Varlıklar	1.927.006.473	2.570.651.991	1.312.906.683															
KVYK	2.060.560.573	553.770.567	910.095.898															
Net İşletme Sermayesi	-133.554.100	2.016.881.424	402.810.785															
C—SERMAYE PİYASASI ARACI																		
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek A Grubu payların ISIN kodu [•], B grubu payların ISIN kodu [•]'dir. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. <table><tr><th>Grup</th><th>Nama/ Hamiline Olduğu</th><th>İmtiyaz</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>Sermaye Oranı (%)</th></tr><tr><td>A</td><td>Nama</td><td>Yönetim kuruluna aday gösterme</td><td>157.377.359,90</td><td>100</td><td>1</td><td>157.377.359,90</td><td>100</td></tr></table>	Grup	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)	A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	100
Grup	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)											
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	100											



		<table border="1"><tr><td>B</td><td>Hamiline</td><td>Yoktur.</td><td>2.342.622.640,09</td><td>100</td><td>1</td><td>2.342.622.640,09</td><td>93,71</td></tr><tr><td colspan="3">TOPLAM</td><td>2.500.000.000</td><td>100</td><td></td><td>2.500.000.000</td><td>100</td></tr></table>	B	Hamiline	Yoktur.	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71	TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100
B	Hamiline	Yoktur.	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71											
TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100											
		İhraç edilmesi planlanan kıymetlerin ISIN kodları izahname onayına müteakip KAP'da duyurulacaktır.																
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 2.500.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir.																
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. • Kardan Pay Alma Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı • Oy Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • İtfa Geri Satma Hakkı Ayrıca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süreleri" 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.																
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahiplerinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir husus bulunmamaktadır.																
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı	İhraççının payları Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da "PEKGY" koduyla işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak paylar, sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların Yıldız Pazar'da işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır. A grubu, nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.																



	husus ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve İlke Kararları, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümleri dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemektedir. Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısı'nda karara bağlanır. Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir. Kar dağıtım politikası ise İhraççının internet sitesinde (www.pekergyo.com) yer almaktadır. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	D.1.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler • Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olmasına İlişkin Riskler Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir. • Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmelere İlişkin Riskler Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerle
-----	--	---



değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

- **Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler**

Projelerimizde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir. Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

- **Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması Riski**

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 Karşılaşılabilecek Riskler**

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

- **Nitelikli Kadronun Devamlılığı**

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

- **Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski**

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini önemli derecede etkileyecek 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 yansyabilir.

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

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

- **Deprem Riski**

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, İstanbul'da meydana gelecek olası bir



deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

- **İlişkili Taraf Ticari Alacak Riski**

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar, esas olarak Şirket'in hâkim ortağı ve grup şirketleri ile gerçekleştirdiği mal ve hizmet satışlarından kaynaklanmaktadır. 31.12.2024 dönemi itibariyle İhraççının ilişkili olan taraflardan ticari alacakları vade ve tahsilat koşulları açısından piyasa şartlarıyla uyumludur.

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 yükümlülüklerle uymasını gerekmektedir.

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.

- **İzinlere İlişkin Riskler**

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 alınamaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

- **Sektörel Rekabet Riski**

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 herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

- **Terör Olayları veya Terör Tehditlerine İlişkin Riskler**

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



- **Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski**

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

D.1.3. Diğer Riskler

- **Likidite Riski**

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir. İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlar karşılayabilir. Şirket'in net işletme sermayesine istinaden açıklamalar işbu İzahname'nin 11.1 maddesinde belirtilmiştir.

- **Faiz Oranı Riski**

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

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

- **Kredi Riski**

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

İhraççının 31.03.2025 dönemi itibariyle vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış herhangi bir alacağı bulunmamaktadır.

- **Sermaye Riski**

Sermaye riski, Şirket'in borçları karşısında özkaynağının yetersiz kalması riskini ifade eder. Sermaye riski diğer bir ifadeyle Şirket'in faaliyetlerini sürdürürken olası bir finansal kayıp yaşaması durumunda yeterli düzeyde özkaynağa sahip olmama riskini ifade etmektedir.

Net borç, nakit ve nakit benzeri varlıkların, toplam finansal borçlar tutarından düşülmesiyle elde edilmektedir. Oranın düşük olması işletmenin borçlanarak değil, daha çok kendi kaynaklarından



finansman sağladığını, yüksek olması ise işletmenin finansman için borçlandığını gösterir. Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablolar itibarıyla, finansal tablo dipnotları çerçevesinde, toplam net finansal borç / özkaynak oranı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

(TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Borçlar	3.330.246.942	3.633.699.964	1.641.434.472
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler(-)	53.900.159	83.881.089	91.693.166
Net Finansal Borç	3.276.346.783	3.549.818.875	1.549.741.306
Toplam Özkaynaklar	3.385.063.599	4.676.398.806	3.744.432.358
Net Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,97	0,64	0,41

• **Piyasa Riski**

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyebilecek dalgalanmalar olması riskidir. Şirket, piyasalarda yaşanacak döviz kuru ve faiz oranı dalgalanmaları nedeniyle finansal risklere maruz kalabilir.

• **Döviz Kuru Riski**

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

İhraççının döviz kredileri olmasına rağmen yurtdışı projelerinden kaynaklı satış gelirleri de döviz cinsinden olması nedeniyle doğal hedge söz konusudur. İşbu İzahname 5. maddesinde yer alan 31.12.2024 tarihli "Döviz Pozisyonu Tablosu"na göre USD pozisyonu 26.930, Avro pozisyonu 34.355.667 ve GBP pozisyonu 1.063.310 olarak pozitifdir. Ayrıca "Döviz Kuru Duyarlılık Analiz Tablosu"nda açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihindeki %10'luk kur artışının etkileri yer almaktadır. Yabancı paranın %10 değer kazanması durumunda 131.032.664 TL artış, yabancı paranın %10 değer kaybetmesi durumunda ise 131.032.664 TL düşüş gerçekleşmesi öngörülmektedir.

D.3 Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

- Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecektir paylara ilişkin 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 zaman da satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecektir payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.
- Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmelerin



hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

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

İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski

- Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.
- Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabılır 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.

E—HALKA ARZ

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

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği brüt gelir 2.500.000.000 TL'dir. Tahmini halka arz giderleri olan 8.331.250 TL'nin düşülmesi sonucu net 2.491.668.750 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Sermaye artırım kapsamında pay başına maliyetin ise 0,0033 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz giderlerine ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sermaye Artırım Maliyetleri	Tutar (TL)
Kurul Ücreti (İhraç Edilecek Payların Nominal Değeri Üzerinden %0,2)	5.000.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	787.500
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	1.000.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	131.250
Diğer Giderler	100.000
Genel Toplam	8.331.250
Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı	2.500.000.000
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0033

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerinin altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada olabilecek fiyattan satışa sunulacaktır.

Sermaye artırımına katılacak pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına



		aracılık eden AI Capital'in sermaye artırım kapsamında yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.																																
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000-TL'den 2.500.000.000-TL'lik artış ile 5.000.000.000-TL'ye nakden artırılmasındaki amaç;güçlü özsermaye yapısına kavuşup yüksek finansman maliyetleri nedeniyle daha yüksek özkaynak kullanılarak karlılığın artırılması amaçlanmıştır. Şirketimizin sermaye yapısını güçlendirmek üzere yapılacak sermaye artırımından elde edilecek fonun tamamının Şirketimizin mevcut ve/veya potansiyel yatırımları ile borçluluğunun azaltılması amacıyla Şirketin ve bağlı ortaklarının finansal borç ödemeleri ile operasyonel giderlerin karşılanması çerçevesinde kullanılacaktır. Şirket'in yapmayı planladığı nakit sermaye artırımından brüt 2.500.000.000 TL, tahmini halka arz giderleri olan 8.331.250 TL'nin düşülmesi sonucu ise net 2.491.668.750 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Şirket, 03.07.2025 tarih ve 2025/19 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artışından elde edilecek fonun; • %45'inin banka kredilerinin kapamasında • %45'inin mevcut ve hali hazırda devam etmekte yatırımlarında • En fazla %5'inin işletme sermayesinde • En fazla %5'inin yeni yatırımlarda ve ihtiyaç duyulması halinde yukarıda ifade edilen fon kullanım kalemleri arasında %5 geçiş yapılabilmesine kullanılmasına karar verilmiştir.																																
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arz edilen payların nominal değeri 2.500.000.000 TL olup, mevcut payların %100'ü kadardır. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. <table><tr><th>Grup</th><th>Nama/ Hamiline Olduğu</th><th>İmtiyaz</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>Sermaye Oranı (%)</th></tr><tr><td>A</td><td>Nama</td><td>Yönetim kuruluna aday gösterme</td><td>157.377.359,90</td><td>100</td><td>1</td><td>157.377.359,90</td><td>6,29</td></tr><tr><td>B</td><td>Hamiline</td><td>Yoktur.</td><td>2.342.622.640,09</td><td>100</td><td>1</td><td>2.342.622.640,09</td><td>93,71</td></tr><tr><td colspan="3">TOPLAM</td><td>2.500.000.000</td><td>100</td><td></td><td>2.500.000.000</td><td>100</td></tr></table> Şirket Ana Sözleşmesinin 8. maddesinde belirtilen 15.000.000.000.-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış şirket sermayesi; tamamı nakden karşılanmak suretiyle 2.500.000.000 TL (İkibuçukmilyar Türk Lirası) tutarında artırılarak 5.000.000.000- TL'ye çıkarılacaktır. İhraç edilecek payların nominal değeri 2.500.000.000 TL dir. Ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmayacak olup, mevcut ortakların yeni pay alma hakları nominal değeri olan 1 TL karşılığında kullanılacaktır.	Grup	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)	A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	6,29	B	Hamiline	Yoktur.	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71	TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100
Grup	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)																											
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	6,29																											
B	Hamiline	Yoktur.	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71																											
TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100																											



		Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi en az 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.pekergyo.com), KAP'ta ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. internet sitesinde ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinin https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/194/yetki-verilenlere-iliskin-bilgiler adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dır. Borsa İstanbul A.Ş. yatırımcı danışma merkezine http://www.borsaistanbul.com/kurumsal/iletisim adresindeki formu doldurarak ulaşılabilir.
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 aracılık hizmeti veren A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması, herhangi bir sermaye ilişkisi, elde edecekleri ücret haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar 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	Şirket'in ticaret unvanı Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Şirket'in 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere, 2.500.000.000 TL mevcut çıkarılmış sermayesi, pay sahiplerinin yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın, 1,00 TL nominal değerli bir adet pay için 1,00 TL nominal değer üzerinden tamamı nakden karşılanmak üzere 2.500.000.000 TL artırılarak 5.000.000.000 TL'ye çıkarılmaktadır. Sermaye artırımı suretiyle ihraç edilen paylar Şirket tarafından satışa sunulacaktır. İhraççının ve/veya ortaklarının taahhüdü bulunmamaktadır.



E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisinin miktarı - 0,1381 TL ve yüzdesi - %10,85 olacaktır. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Sermaye Artırım Öncesi</th><th>Sermaye Artırım Sonrası</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td><td></td><td>1</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td></td><td>2.500.000.000</td></tr> <tr> <td>İhraca İlişkin Maliyet</td><td></td><td>8.331.250</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Hasılatı</td><td></td><td>2.500.000.000</td></tr> <tr> <td>Net Hasılat</td><td></td><td>2.491.668.750</td></tr> <tr> <td>Özkaynak (31.12.2024)</td><td>3.182.205.512</td><td>5.673.874.262</td></tr> <tr> <td>Çıkarılmış Sermaye</td><td>2.500.000.000</td><td>5.000.000.000</td></tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td><td>1,2729</td><td>1,1348</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td><td></td><td>-0,1381</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td><td></td><td>-10,85%</td></tr> </tbody> </table> Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların Borsa'da satılması durumunda ise; 05.06.2025 tarihli kapanış fiyatı esas alınarak, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisi yüzdesi 5,26% olacak olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin yüzdesi -4,98% olarak hesaplanmaktadır. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Sermaye Artırım Öncesi</th><th>Sermaye Artırım Sonrası</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td><td></td><td>1,41</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td></td><td>2.500.000.000</td></tr> <tr> <td>İhraca İlişkin Maliyet</td><td></td><td>8.331.250</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Hasılatı</td><td></td><td>3.525.000.000</td></tr> <tr> <td>Net Hasılat</td><td></td><td>3.516.668.750</td></tr> <tr> <td>Özkaynak (31.12.2024)</td><td>3.182.205.512</td><td>6.698.874.262</td></tr> <tr> <td>Çıkarılmış Sermaye</td><td>2.500.000.000</td><td>5.000.000.000</td></tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td><td>1,2729</td><td>1,3398</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td><td></td><td>0,0669</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)</td><td></td><td>5,26%</td></tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td><td></td><td>-0,0702</td></tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)</td><td></td><td>-4,98%</td></tr> </tbody> </table>		Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası	Halka Arz Fiyatı		1	Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000	İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250	Halka Arz Hasılatı		2.500.000.000	Net Hasılat		2.491.668.750	Özkaynak (31.12.2024)	3.182.205.512	5.673.874.262	Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000	Pay Başına Defter Değeri	1,2729	1,1348	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,1381	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-10,85%		Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası	Halka Arz Fiyatı		1,41	Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000	İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250	Halka Arz Hasılatı		3.525.000.000	Net Hasılat		3.516.668.750	Özkaynak (31.12.2024)	3.182.205.512	6.698.874.262	Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000	Pay Başına Defter Değeri	1,2729	1,3398	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,0669	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		5,26%	Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,0702	Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-4,98%
	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası																																																																								
Halka Arz Fiyatı		1																																																																								
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000																																																																								
İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250																																																																								
Halka Arz Hasılatı		2.500.000.000																																																																								
Net Hasılat		2.491.668.750																																																																								
Özkaynak (31.12.2024)	3.182.205.512	5.673.874.262																																																																								
Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000																																																																								
Pay Başına Defter Değeri	1,2729	1,1348																																																																								
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,1381																																																																								
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-10,85%																																																																								
	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası																																																																								
Halka Arz Fiyatı		1,41																																																																								
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000																																																																								
İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250																																																																								
Halka Arz Hasılatı		3.525.000.000																																																																								
Net Hasılat		3.516.668.750																																																																								
Özkaynak (31.12.2024)	3.182.205.512	6.698.874.262																																																																								
Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000																																																																								
Pay Başına Defter Değeri	1,2729	1,3398																																																																								
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,0669																																																																								
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		5,26%																																																																								
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,0702																																																																								
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-4,98%																																																																								
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımına katılacak pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık eden A1 Capital'in sermaye artırımını kapsamında yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.																																																																								



3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1.İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetimden kuruluşlarının ticaret ünvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte) 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolara ilişkin bağımsız denetimini yürüten kuruluşlara ait bilgiler aşağıda paylaşılmıştır.

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi / Sorumlu Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
01.01.2022- 31.12.2022	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Cem UÇARLAR- Sorumlu Ortak, Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye
01.01.2023- 31.12.2023		Muhammet Yaşarbaş- Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Kısıklı Mahallesi, Bosna Bulvarı No:31/2 Üsküdar/İstanbul- Türkiye
01.01.2024- 31.12.2024	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Muhammet Yaşarbaş- Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Kısıklı Mahallesi, Bosna Bulvarı No:31/2 Üsküdar/İstanbul- Türkiye

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar, 31.12.2024 tarihli yıllık finansal tabloların KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2024 tarihli satın alma gücü cinsinden, 31.12.2022 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ise, KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2023 tarihli satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.pekergyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

4.1. Finansal Durum Tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Konsolide		
Dönem	31.12.2024	31.12.2023*	31.12.2022**
Nakit ve nakit benzerleri	53.900.159	83.881.089	91.693.166
Finansal yatırımlar	47.214.950	134.459.984	5.257
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	169.031.179	214.013.791	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	305.167.617	1.019.291.029	58.862.902
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5.982.349	4.601.918	268.324.417
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.976.889	5.606.107	15.093.898
Stoklar	388.613.949	426.700.744	338.062.633



Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	609.061.676	-	270.756.635
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	230.024.877	-	262.907.556
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	217.155	-	105.398
Diğer dönen varlıklar	105.815.673	-	7.285.821
Toplam dönen varlıklar	1.927.006.473	2.570.651.991	1.312.906.683
Finansal yatırımlar	-	1.128.182	-
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	848.433.868
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.378.778	1.365.578	864.932
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.081.137.296	6.496.244.226	4.029.258.716
Maddi duran varlıklar	70.990.488	78.810.113	50.513.153
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	18.811.982	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126
Ertelenmiş vergi varlığı	3.257.465	13.277.155	12.799.268
Toplam duran varlıklar	6.156.764.027	6.609.637.236	4.942.317.063
Toplam Varlıklar	8.083.770.500	9.180.289.227	6.255.223.746
Kısa vadeli borçlanmalar	1.262.095.353	192.350.519	288.898.626
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	39.928.276	57.524.102	-
Diğer finansal borçlar	-	-	36.292
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6.736.215	1.418.801	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	131.116.387	172.957.034	127.360.052
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	264.358.807	367.430	26.713.508
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	229.758.036	2.355.735	455.028.949
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.343.016	44.625.377	699.358
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.060.935	520.582	2.053.023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	1.605.398	1.168.828	1.350.489
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-	5.317.125
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30.226.001	72.941.177	2.638.476
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	2.060.560.573	553.770.567	910.095.898
Uzun vadeli borçlanmalar	1.606.309.003	2.896.469.414	1.352.535.846
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	335.582.161	479.814.947	-
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	345.099.235	296.614.607	130.310.118
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	895.931	715.948	2.030.805
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	350.259.998	276.504.938	115.818.721
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	2.638.146.328	3.950.119.854	1.600.695.190
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.182.205.512	4.372.979.931	3.744.432.358
Ödenmiş sermaye	2.500.000.000	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	1.543.682.315	2.877.613.563	1.787.200.218
Hisse senedi ihraç primleri	22.742	22.742	15.722



Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(797.3058)	(767.511)	(590.197)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevirim farkları	(1.306.937.399)	(742.242.408)	(486.315.390)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(2.727.497.551)	(2.053.850.617)	5.191.570
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	267.409.110	166.395.165	96.461.310
Geçmiş yıllar karları	2.800.501.095	1.900.348.109	2.133.069.346
Net dönem karı / (zararı)	105.822.505	1.555.627.141	(460.433.998)
Kontrol gücü olmayan paylar	202.858.087	303.418.875	-
Toplam özkaynaklar	3.385.063.599	4.676.398.806	3.744.432.358
Toplam Kaynaklar	8.083.770.500	9.180.289.227	6.255.223.746

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Bireysel		
Dönem	31.12.2024	31.12.2023*	31.12.2022**
Nakit ve nakit benzerleri	10.036.773	3.050.811	63.055.470
Finansal yatırımlar	3.263.991	87.422.505	-
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	165.343.050	211.634.792	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	303.706.253	997.486.341	43.493.996
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	87.322	99.800	1.108.187
Stoklar	388.613.949	426.700.744	338.063.633
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	408.886.122	392.592.821	211.234.287
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	222.453.971	1.089.304	249.888
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	208.363	46.053	105.398
Diğer dönen varlıklar	17.001.002	17.725.206	2.386.190
Toplam Dönen Varlıklar	1.519.600.796	2.137.848.377	659.697.049
Finansal yatırımlar	3.683.760.008	3.013.545.237	923.858.773
Ticari alacaklar			-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	848.433.868
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	1.870.624.999	1.717.811.184	119.517.414
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	764	872
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	161.785.038	185.079.806	933.746.746
Maddi duran varlıklar	52.171.951	53.503.616	33.629.080
Peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126
Toplam Duran Varlıklar	5.768.342.525	4.969.940.607	2.859.633.879
Toplam Varlıklar	7.287.943.321	7.107.788.984	3.519.330.928
Kısa vadeli borçlanmalar	669.894.092	134.592.677	67.276.24
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982	
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	27.594.946	45.733.233	
Ticari borçlar			



Vergi gideri			
- Dönem vergi (gideri)/geliri	(12.697)	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(165.027.333)	(172.964.266)	(12.733.265)
Net dönem karı	85.884.531	1.621.695.694	(460.433.998)
Ana ortaklığa ait paylar	105.822.505	1.555.627.141	(460.433.998)
Kontrol gücü olmayan paylar	(19.937.974)	66.068.553	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(371.496)	84.612	(590.197)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi etkisi	341.702	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkı	(646.622.827)	(69.242.157)	(467.172.455)
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(646.652.621)	(69.157.545)	(467.762.652)
Toplam kapsamlı gelir	(560.768.090)	1.552.538.149	(928.196.650)
Ana ortaklığa ait paylar	(458.902.282)	1.515.607.871	(928.196.650)
Kontrol gücü olmayan paylar	(101.865.808)	36.930.278	-

* Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

** Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Finansal Tablo Türü	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Bireysel		
Dönem	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023*	01.01.2022-31.12.2022*
Hasılat	18.675.993	1.165.209.738	288.724.608
Satışların maliyeti (-)	(25.488.603)	(1.320.997.097)	(498.259.024)
Brüt kar	(6.812.610)	(155.787.359)	(209.534.416)
Genel yönetim giderleri (-)	(95.553.562)	(94.100.679)	(64.785.516)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	468.092.552	829.135.237	842.573.987
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(321.813.708)	(187.733.358)	(284.221.585)
Esas Faaliyet Karı	43.912.672	391.513.841	284.032.470
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	62.284.188	756.068.580	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(39.509.057)	(328.871)	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	66.687.803	1.147.253.550	284.032.470
Finansman gelirleri	46.161.061	16.655.016	4.982.064
Finansman giderleri (-)	(326.528.357)	(41.999.465)	(23.193.170)
Parasal kazanç/(kayıp), net	(340.494.811)	(421.498.853)	(732.610.711)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	(554.174.304)	700.410.248	(466.789.347)
Vergi gideri			
- Ertelenmiş vergi gideri	(3.674.507)	-	-
Net dönem karı	(557.848.811)	700.410.248	(466.789.347)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(371.496)	84.612	(590.197)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları), vergi etkisi	341.702	-	-
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(29.794)	84.612	(590.197)
Toplam kapsamlı gelir	(557.878.605)	700.494.860	(467.379.544)

* Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

** Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

4.3. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
------------------------------------	-----------------------------	------------	------------	------------

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Feri Yolu 2 Sk. - Beşiktaş
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul
SİSİ: 28.726065410

33

Doküman Kodu: 084fe5a0-73b1-4e7a-a542-289fc3b6d08d
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



A.	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	11.270.700	44.312.062	63.055.470
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24/(a)	3.791.263.696	3.662.175.553	2.406.903.439
C.	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	1.072.017.700	400.674.746	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		2.413.391.225	3.000.626.623	1.049.372.019
D.	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		7.287.943.321	7.107.788.984	3.519.330.928
E.	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	778.102.225	145.491.515	67.276.424
F.	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
G.	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	27.594.946	68.175.346	-
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	227.301.377	-	-
İ.	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.025.760.270	5.640.553.627	3.421.584.912
	Diğer kaynaklar		1.229.184.503	1.253.568.496	30.469.592
D.	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)		7.287.943.321	7.107.788.984	3.519.330.928

	Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	10.032.852	3.050.061	36.256.692
A3.	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	18.000.738	22.292.198	18.592.693
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	-	-	-
C1.	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	3.012.417.054	3.013.545.237	923.858.773
C2.	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	-	-	-



J.	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
K.	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/e	-	-	-
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(ı)	-	87.422.505	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Asgari / Azami Oran
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	Azami % 10
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkul dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28. Md. Birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1.Md.24/(a), (b)	52,02%	51,52%	68,39%	Asgari % 51
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	14,86%	6,28%	1,79%	Azami % 49
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	41,58%	42,71%	26,78 %	Azami % 49
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	Azami % 20
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1.Md. 28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	Azami % 10
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	16,03%	3,79%	1,97%	Azami % 500
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	0,14%	0,03%	1,03%	Azami % 10
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(ı)	0,00%	1,23%	0,00%	Azami % 10

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

- Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olmasına İlişkin Riskler

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Yeni Yüzyıl Sok. Bomonti
Businesscenter No: 8/Şişli/İstanbul
SİSLE NO: 726026540

35

Dogrulama Kodu: 084fe5a0-73b1-4e7a-a542-289fc3b6d08d
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

- **Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülme Yen Gelişmelere İlişkin Riskler**

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

- **Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler**

Projelerimizde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir. Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

- **Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması Riski**

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

- **Gayrimenkul Satış Riski**

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

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



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

- **Deprem Riski**

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

5.2. 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 yükümlülüklerle uymasını gerekmektedir. 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.

- **İzinlere İlişkin Riskler**

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 alınamaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

- **Sektörel Rekabet Riski**

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 herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

- **Terör Olayları veya Terör Tehditlerine İlişkin Riskler**

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

- **Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski**

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler



İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

- Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecektir paylara ilişkin 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.
- Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.
- Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski

- Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.
- Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

5.4. Diğer Riskler

• Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitésinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlarla karşılaşabilir. Grup, likidite riskini; günlük faaliyetlerin gerektirdiği nakit ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde nakit ve nakit benzeri varlık bulundurmak ve yüksek kredi kalitesine sahip finansal kuruluşlara sürekli erişim sağlamak suretiyle yönetmektedir. Ayrıca, bilanço yapısının beklenen nakit akışlarıyla uyumlu tutulmasına özen gösterilmektedir.

Grup yönetimi, inşaat maliyetleri ile yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme projeleri için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, ilgili projelerden elde edilmesi beklenen gelirlerin nakit akışlarıyla uyumlu olacak şekilde planlamaya çalışmaktadır.

Bu çerçevede, ihraççının toplam yükümlülüklerinin yaklaşık %67'si bir yıldan uzun vadeli olup, bu durum likidite riskinin etkin bir şekilde yönetildiğini göstermektedir.

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	1.927.006.473	2.570.651.991	1.312.906.683
KVYK	2.060.560.573	553.770.567	910.095.898
Cari Oran	0,93	4,79	

İhraççının nakit akışlarında yaşanacak dengesizlik sonucu, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit ve nakit mevcuduna sahip olamama riskidir. Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler oranında, 2022 yıl sonunda 2,51 oranında iken 2023 yılında 4,79 oranına yükselmiştir. Proje



yatırım harcamalarının artışı sebebiyle 2024 yılsonunda 0,94 oranına gelmiştir. İhraççının türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı 31.12.2024 itibarıyla 4.577.338.767 TL olup, bu tutarın 830.139.263 TL'si 3 aydan kısa vadeli, 1.035.019.978 TL'si 3 – 12 ay vadeli, 2.058.691.268 TL'si 1 – 5 yıl vadeli ve 653.488.258 TL'si 5 yıldan uzun vadeli olup, bu tutarın 3.858.285.878 TL'si finansal borçlanmalar, 137.852.602 TL'si ticari borçlar, 581.200.287 TL'si diğer borçlar ve yükümlülüklerden (parasal kalemler) oluşmaktadır.

• Kredi Riski

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

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

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

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir. Şirketin 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 finansal tablo dönemleri itibarıyla kredi riski aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2024	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	474.198.796	19.338.016	53.900.159	47.214.950
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	474.198.796	19.338.016	53.900.159	47.214.950
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.233.304.820	11.573.603	83.881.089	134.459.984
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	1.233.304.820	11.573.603	83.881.089	134.459.984



B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri				
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2022	Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	58.868.902	284.085.247	91.693.166
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	58.868.902	284.085.247	91.693.166
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	848.433.868	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	850.783.084	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(2.349.216)	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

• Sermaye Riski

Sermaye riski, Şirket'in borçları karşısında özkaynağının yetersiz kalması riskini ifade eder. Sermaye riski diğer bir ifadeyle Şirket'in faaliyetlerini sürdürürken olası bir finansal kayıp yaşaması durumunda yeterli düzeyde özkaynağa sahip olmama riskini ifade etmektedir.

Net borç, nakit ve nakit benzeri varlıkların, toplam finansal borçlar tutarından düşülmesiyle elde edilmektedir. Oranın düşük olması işletmenin borçlanarak değil, daha çok kendi kaynaklarından finansman sağladığını, yüksek olması ise işletmenin finansman için borçlandığını gösterir.

İhraççı, düzenli olarak yapılan uzun vadeli projeksiyonlar ile geleceğe yönelik özsermaye tutarları, borç-özsermaye oranları ve benzer oranları düzenli olarak tahmin etmekte ve özkaynakların güçlendirilmesine yönelik gerekli önlemleri alır.

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablolar itibarıyla, finansal tablo dipnotları çerçevesinde, toplam net finansal borç / özkaynak oranı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:



(TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Borçlar	3.330.246.942	3.633.699.964	1.641.434.472
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler(-)	53.900.159	83.881.089	91.693.166
Net Finansal Borç	3.276.346.783	3.549.818.875	1.549.741.306
Toplam Özkaynaklar	3.385.063.599	4.676.398.806	3.744.432.358
Net Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,97	0,76	0,41

Sermaye Riski Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların toplamı) toplam yükümlülüklerden (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranı aşağıdadır:

(TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Toplam Yükümlülükler	4.698.706.901	2.575.986.540	211.954.713
Hazır Değerler	53.900.159	57.631.848	52.579.530
Net Yükümlülük	4.644.806.742	2.518.354.692	159.375.183
Özkaynaklar	3.385.063.599	3.329.678.686	1.779.302.610
Toplam Kaynak*	8.029.870.341	5.848.033.378	1.938.677.793
Net Yükümlülük/Toplam Kaynak Oranı	58%	43%	8%

(*) Toplam kaynaklardan yukarıda yer alan hazır değer tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarda tutulmaktadır. İhraççının hazır değerleri 2022 yılında 52,6 milyon TL iken 2023 yılında 2022 yılına göre %10 artışla 57,6 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2024 yılında 2023 yılına göre %6 azalışla 53,9 milyon TL'ye gelmiştir. İhraççının net yükümlülükleri 2022 yılında 159,4 milyon TL iken, 2023 yılında 2022 yılına göre %1480 oranında artışla 2,52 milyar TL'ye çıkmış olup, 2024 yılında 2023 yılına göre %84 artışla 4,64 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının net yükümlülük / toplam kaynak (toplam kaynaklardan nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların düşülmesiyle hesaplanır) oranı da aynı doğrultuda 2022 yılında %8 iken 2023 yılında %43, 2024 yılında %58 olarak gerçekleşmiştir.

• Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyebilecek dalgalanmalar olması riskidir. Şirket, piyasalarda yaşanacak döviz kuru ve faiz oranı dalgalanmaları nedeniyle finansal risklere maruz kalabilir.

• Döviz Kuru Riski

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

Sermaye artışından elde edilecek fon ile yurt dışında yapılması planlanan yatırımlar Fon Kullanım Raporu'nda belirtilmiştir. Söz konusu yatırımların hayata geçirilmesine kadar geçecek süre için kur artışı nedeniyle yatırım maliyetlerinin artması söz konusudur. Diğer taraftan söz konusu yatırımların gelirleri de döviz cinsinden olacaktır.

Şirketin döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin detayları 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibidir.



31 Aralık 2024				
Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	7.259.227	26.930	150.002	18.062
2. Ticari alacaklar	468.743.797	-	11.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	47.387	-	-	1.071
4. Dönen varlıklar	476.050.411	26.930	11.650.002	1.063.310
5. Diğer alacaklar	1.766.171.815	-	48.068.268	-
6. Duran varlıklar	1.766.171.815	-	48.068.268	-
7. Toplam varlıklar	2.242.222.226	26.930	59.718.270	1.063.310
8. Ticari borçlar	(3.797.305)	-	(103.348)	-
9. Diğer borçlar	(781.512)	-	(21.270)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler	(4.578.817)	-	(124.618)	-
11. Diğer Borçlar	(927.316.769)	-	(25.237.985)	-
12. Uzun vadeli yükümlülükler	(927.316.769)	-	(25.237.985)	-
13. Toplam yükümlülükler	(931.895.586)	-	(25.362.603)	-
14. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu	1.310.326.640	26.930	34.355.667	1.063.310

31 Aralık 2023				
Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	1.580.383	5.503	16.197	10.816
2. Ticari alacaklar	1.208.680.038	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	99.791	-	-	1.846
4. Dönen varlıklar	1.210.360.212	5.503	24.516.197	1.056.839
5. Diğer alacaklar	1.717.811.184	-	36.525.896	-
6. Duran varlıklar	1.717.811.184	-	36.525.896	-
7. Toplam Varlıklar	2.928.171.396	5.503	61.042.093	1.056.839
8. Ticari Borçlar	(446.691)	-	(9.498)	-
9. Diğer Borçlar	(1.167.016.606)	-	(24.814.326)	-
10. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(1.167.463.297)	-	(24.823.326)	-
11. Toplam Yükümlülükler	(1.167.463.297)	-	(24.823.326)	-
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu	1.760.708.099	5.503	36.218.269	1.056.839

31 Aralık 2022				
Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	30.324.512	375.278	1.078.904	80.020
2. Ticari alacaklar	41.304.028	-	164.985	1.690.370
3. Dönen varlıklar	71.628.540	375.278	1.243.889	1.770.390
4. Ticari alacaklar	848.433.879	-	-	37.726.281
5. Duran varlıklar	848.433.879	-	-	37.726.281
6. Toplam varlıklar	920.062.419	375.278	1.243.889	39.496.671
7. Ticari borçlar	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
8. Kısa vadeli yükümlülükler	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
9. Toplam yükümlülükler	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
10. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu	918.283.158	375.278	1.155.926	39.495.527

Kur Riskine Karşı Duyarlılık:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Telli Yu. A.Ş. Bomonti
Businesscenter No: 8/15/İst. / İstanbul
SİSLE / B1726026540

42

Dogrulama Kodu: 084fe5a0-73b1-4e7a-a542-289fc3b6d08d
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Aşağıdaki tablolar, Şirket'in Amerikan doları, avro ve İngiliz sterlininin Türk lirası karşısında %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup; söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihi itibarıyla açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihindeki %10'luk kur artışının etkilerini gösterir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2024		
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	94.855	(94.855)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	94.855	(94.855)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	126.233.109	(126.233.109)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	126.233.109	(126.233.109)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	4.704.700	(4.704.700)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	4.704.700	(4.704.700)
Toplam (3+6+9)	131.032.664	(131.032.664)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
31 Aralık 2023		
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	23.389	(23.389)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	23.389	(23.389)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	170334356	(170334356)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	170334356	(170334356)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	5713065	(5713065)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	5713065	(5713065)
Toplam (3+6+9)	176.070.810	(176.070.810)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
31 Aralık 2022		
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	701.706	(701.706)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	701.706	(701.706)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	2.304.329	(2.304.329)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-



6. Avro net etki (4+5)	2.304.329	(2.304.329)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	88.822.281	(88.822.281)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	88.822.281	(88.822.281)
Toplam (3+6+9)	91.828.316	(91.828.316)

• Faiz Oranı Riski

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

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

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihli mali tablolarımızın 24 Numaralı dipnotlarında "Finansal Araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi" başlığı altında yer almaktadır.

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Sabit faizli finansal varlıklar	1.811.147	798.684	5.932.180
Vadeli Mevduatlar	1.811.147	798.684	5.932.180
Sabit faizli finansal yükümlülükler	3.174.830.461	3.482.421.305	1.518.273.917
Banka Kredileri	2.405.166.160	2.945.082.256	1.518.273.917
Finansman Bonoları	394.153.864	-	-
Finansal Kiralama Borçları	375.510.437	537.339.049	-
Değişken faizli finansal yükümlülükler	153.416.481	151.278.659	123.160.555
Banka Kredileri	47.515.745	151.278.659	123.160.555
Finansman Bonoları	107.900.736	-	-

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1 İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 81769-5

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Süresi: Süresiz

Kuruluş Tarihi: 25 Nisan 2017

GYO'ya Dönüşüm Tarihi: 28 Eylül 2017

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Yeni Yüzyıl Sk. Bonventi
Büshissesceci No: 8/15/İstanbul
SİSİ No: 7260265440

44

Dogrulama Kodu: 084fe5a0-73b1-4e7a-a542-289fc3b6d08d
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları

İhraççının Kurulduğu Ülke: Türkiye

Kayıtlı Merkezinin Adresi: Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL

İnternet Adresi: www.pekergyo.com

Telefon Numarası: 0212 444 32 64

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:

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER				
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Finansman Şekli
Hotel - Peker GMBH	3.133.965.222	4.044.576.029	2.365.148.144	Özkaynak ve Banka Kredileri
Peker Tower Maslak	1.204.024.000	353.301.874	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Düsseldorf - Nordstern	775.133.820	1.022.901.496	351.487.294	Özkaynak ve Banka Kredileri
Solingen - Peker GYO Global	360.382.122	306.870.449	145.358.064	Özkaynak
Arsa kullanım hakkı	159.046.466	229.630.104	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Grevenbroich - Bluestone	114.984.306	131.919.020	92.963.462	Özkaynak
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	77.236.000	89.515.138	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Nef 22 - Peker GYO	66.548.300	73.272.470	22.245.674	Özkaynak ve Banka Kredileri
House - Peker GMBH	51.614.361	69.369.182	49.766.660	Özkaynak
Parcela Benalmadena - Spain	52.145.809	65.729.269	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Parcela Mijas - Spain	42.891.855	54.416.329	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Grevenbroich - Peker GYO Global	25.164.297	32.450.668	25.261.096	Özkaynak ve Banka Kredileri
Kaiserwall - Peker GYO	18.000.738	22.292.198	18.592.693	Özkaynak
Çamlıca Arsa	-	-	892.908.379	Özkaynak
Marbella - Spain	-	-	65.527.250	Özkaynak
Sultan Makamı Konutları	-	-	-	Özkaynak

STOKLAR				
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Finansman Şekli
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları	295.960.137	315.270.575	258.073.290	Özkaynak

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265410

45

Dogrulama Kodu: 084fe5a0-73b1-4e7a-a542-289fc3b6d08d
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Ataköy projesi arsa payları	97.807.365	97.807.365	67.743.365	Özkaynak
Sultan Makamı Konutları	57.169.310	57.169.310	59.648.332	Özkaynak
Stoklar, brüt	450.936.812	470.247.250	385.464.987	
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	(37.871.878)	(28.184.581)	(47.401.354)	
Ataköy projesi arsa payları (-) (**)	(24.450.985)	(15.361.925)	-	
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(62.322.863)	(43.546.506)	(47.401.354)	
Stoklar, net	388.613.949	426.700.744	338.063.633	

• Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler

28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 10 adet ticari alan stoku bulunmaktadır.

• Ataköy Projesi Arsa Payları

Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan 5 adet ticari alana ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

• Kaiserwall Almanya

Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina şirket aktifinde yer almaktadır.

• Ritz Carlton

Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır. İlgili daire kiraya verilmiş ve kira geliri elde edilmektedir.

• Peker Tower Maslak

Şirket, 24 Haziran 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m2 inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m2 ile 560 m2 arasında değişmektedir.

• Peker GMBH

Peker GMBH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje, Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m2 büyüklüğündeki arsa



üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m2 net kullanım alanı (8.400 m2 otel, 5.800 m2 boarding house, 1.800 m2 ofis, 8.000 m2 ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubu'na kiralanmıştır. Bununla birlikte, şirketin bünyesinde kira geliri elde ettiği bir adet villa tipi konut yer almaktadır.

- **Blue Stone Investment GMBH**

Grup, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GMBH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır. Almanya'nın Gerevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m2 arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.

- **Nordstern Düsseldorf GMBH**

Grup, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan Peker GMBH'dan 13.367.707 TL ödenerek satın alınmıştır. Şirket bu pay alımıyla birlikte ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir.

Nordstern Düsseldorf GMBH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olup ilgili arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir. Ek olarak, Nordstern Düsseldorf ile Düsseldorf Belediyesi arasında 31 Ağustos 2023 tarihinde imzalanan arsa alım sözleşmesi ile bahsi geçen arsaya bitişik parselde 9.163 m2 büyüklüğünde yeni bir arsa daha alınmış olup, bu iki arsanın projelendirilmesi birlikte yapılacaktır.

- **Peker GYO Spain SL**

Söz konusu şirketimiz bünyesinde, Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan, ekspertiz değeri 342.862,21 Euro olan 609,11 m2 arsanın 355.000 Euro bedelle satın alınması için Maldonado Gonzalez Abogados Slp firması ile ve Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan ekspertiz değeri 265.867,93 Euro olan 670 m2 arsanın 220.000 Euro bedelle satın alınması için Carmen Isabel Barrios Medina Montoya ile noter alım sözleşmeleri imzalanmış ve satın alma bedelleri ödenerek tapu işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu arsalar üzerinde modüler ev projeleri geliştirilmekte olup, projeler ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Bu kapsamda modüler ev yapımına ilişkin tüm malzemeler satın alınmış olup, fabrikada üretimleri tamamlanmıştır. Ayrıca çelik konstruksiyonlar kurulmuş ve planlar hazırlanarak izin için belediye başvurulmuştur.

- **Peker GYO Global GMBH**

Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

Yine Almanya'da kurulu iştirakimiz Peker GYO Global GMBH bünyesine Almanya'nın Kuzey Ren Vestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde yer alan 2.690 m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 2.530.000 Euro olan taşınmaz 2.400.000 Euro bedelle satın alınmış olup, söz konusu arsa üzerinde 75 odalı hotel ve 20 dairelik konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Projede yapılacak olan 75 odalı otelin 14 farklı ülkede 600'den fazla oteli bulunan B&B Hotel grubuna 20 + 5 yıllığına kiralanması için sözleşme imzalanmıştır. Kira bedeli yıllık 426.600 Euro olup, 5'inci yıldan sonra yıllık cironun %23,5'u baz kirasının üzerinde olması durumunda kira bedeli cironun %23,5'u olarak ödenecektir. Söz konusu projemizde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, otel olarak renove edilecek mevcut binanın içi yıkım işleri ile konut inşaatı ile ilgili kaba inşaat ve çatı inşaatı tamamlanmıştır.



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

Şirket ağırlıklı olarak Türkiye’de İstanbul’da faaliyet göstermekte, bununla birlikte yurtdışında Almanya ve İngiltere’de ve İspanya’da yatırımlar yapmaktadır. Şirket’in mevcut portföyü konut ve ticari üniteler (mağazalar) ağırlıklıdır.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

Grup’un 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibariyle sırasıyla, 141.392.796 TL, 1.294.166.990 TL ve 287.317.094 TL tutarlarında satış gelirleri söz konusudur.

- 2024 yılında gelirlerin 14.428.532 TL’si Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stoklarında yer alan işyeri satışından kalan 126.964.264 TL ise ağırlıklı olarak Şirket’in bağlı ortaklıklarının bünyesindeki gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden,
- 2023 yılında gelirlerin 1.161.484.335 TL’si İstanbul’un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m2 alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutlarında yer alan konu ve depolu konut satışlarından, 77.981.516 TL’si yurt dışında bulunan Malaga Marbella’da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no’lu konutların satışın, kalan 54.701.139 TL’si ise ağırlıklı olarak Şirket’in bağlı ortaklıklarının bünyesindeki gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden,
- 2022 yılında gelirlerin, 132.587.685 TL’si Sultan Makamı Konutlarında yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy Projesine ilişkin arsa payı satışından, 154.729.409 TL’si İngiltere’nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından, kalan 23.157.510 TL’si ağırlıklı olarak Şirket’in bağlı ortaklıklarının bünyesindeki gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden elde edilmiştir.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

7.2.1.1. Faaliyet Gösterilen Sektörler/Pazarlar

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



Şirket ağırlıklı olarak Türkiye’de İstanbul’da faaliyet göstermekte, bununla birlikte yurtdışında Almanya, İngiltere ve İspanya’da yatırımlar yapmaktadır. Şirket’in mevcut portföyü konut ve ticari üniteler (mağazalar) ağırlıklıdır.

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

Halka açık bir anonim ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatları çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye’de inşaat sektörü ekonomik aktivitenin en önemli güçlerinden biridir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından hesaplanan İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı aya göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı. Üretim endeksleri incelendiğinde ise bina inşaatı sektörü endeksinin bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksinin %10,3 ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %7,1 arttığı gözlemlendi. Toplam ciro endekslerinin %32 oranında yükseliş gösterdiği yılın ilk aylarına sırasıyla sanayi sektörü ciro endeksi %21, inşaat ciro endeksi %49,1, ticaret ciro endeksi %34,4 ve hizmet ciro endeksi %39,6 artış gösterdi.

Şirket irili ufaklı pekçok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Bosra İstanbul(BİST)’de mevcut durumda 51 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 31.03.2025 itibariyle toplam piyasa değeri 646.355.563.81 TL, toplam firma değeri ise 681.009.797.691 TL ‘dir. Peker GYO 4.250.000.000TL’lik piyasa değeri ile BİST’de işlem gören GYO’ların toplam piyasa değerinin %0,66’sını oluşturmaktadır.

BİST’te işlem gören GYO’ların 31.03.2025 rihi itibariyle büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

SEMBOL	ÖZSERMAYE	PIYASA DEĞERİ	FİRMA DEĞERİ
ADESE	10.404.763.000	6.804.000.000	6.968.707.000
ADGYO	7.903.530.087	8.987.220.000	8.203.269.489
AGYO	4.953.431.896	1.735.410.600	1.650.885.771
AHSGY	5.081.234.854	4.325.100.000	3.318.679.327
AKFGY	23.577.676.613	8.463.000.000	9.010.794.608
AKMGY	7.640.046.392	7.136.056.000	6.316.367.629
AKSGY	35.275.245.829	15.818.250.000	17.211.123.794
ALGYO	14.879.983.789	5.648.202.000	6.529.364.310
ASGYO	15.767.060.718	7.446.700.000	6.069.492.014
ATAGY	609.055.598	535.799.999	475.210.860
AVGYO	1.727.996.122	1.020.024.000	903.441.460
AVPGY	34.492.109.362	22.860.000.000	22.240.575.444
BASGZ	24.409.181.018	25.396.000.000	23.006.759.384
BEGYO	4.520.852.576	7.049.750.000	7.039.327.798
DGGYO	11.699.851.096	10.531.286.971	13.921.964.157
DZGYO	4.512.097.490	2.492.000.000	1.229.461.630
EGEGY	878.647.639	4.188.000.000	3.675.743.598
EKGYO	108.700.981.000	60.914.000.000	68.942.032.000
EYGYO	1.991.929.630	1.638.000.000	2.525.064.594
FZLGY	3.878.848.961	11.352.600.000	11.778.919.876
HLGYO	35.987.676.805	10.635.200.000	15.616.250.668
IDGYO	285.943.716	423.000.000	521.536.708



ISGYO	42.168.735.212	15.455.050.000	15.624.838.924
KGYO	1.665.450.178	3.500.000.000	3.462.165.412
KLGYO	20.175.241.000	7.449.300.000	6.610.260.000
KRGYO	1.322.531.682	2.983.199.999	2.967.168.957
KZBGY	17.841.035.805	12.972.000.000	15.083.447.194
KZGYO	10.582.922.646	4.420.000.000	5.100.892.795
MHRGY	6.541.085.870	4.498.880.000	2.726.582.024
MRGYO	8.942.908.381	2.061.952.200	3.103.903.314
MSGYO	4.038.037.197	1.958.933.052	1.691.259.477
NUGYO	5.552.200.015	2.578.826.120	2.449.979.910
OZGYO	5.101.358.625	1.727.500.000	1.685.507.848
OZKGY	53.847.840.118	16.234.400.000	12.113.437.462
PAGYO	11.920.369.077	6.377.100.000	6.100.981.420
PEKGY	3.526.890.933	4.250.000.000	8.136.059.873
PSGYO	19.983.312.572	9.504.000.000	22.049.090.973
RGYAS	99.035.698.000	45.446.300.000	60.886.178.000
RYGYO	58.305.329.553	28.840.000.000	30.618.529.057
SEGYO	6.355.115.315	3.294.898.896	3.526.876.026
SNGYO	43.469.415.947	15.600.000.000	22.675.662.262
SRVGY	21.435.809.850	9.002.500.000	8.828.489.526
SURGY	7.754.944.398	9.011.500.000	8.793.574.238
TDGYO	322.394.915	1.003.260.000	917.446.998
TRGYO	107.780.545.000	65.700.000.000	50.285.790.000
TSGYO	5.163.573.681	4.316.000.000	4.387.255.150
VKGYO	20.141.016.898	7.245.000.000	5.741.085.414
VRGYO	4.471.562.543	2.107.399.999	2.257.398.626
YGGYO	16.506.738.362	19.776.960.000	16.474.134.426
YGYO	14.488.612.307	1.463.485.980	2.463.629.535
ZRGYO	60.720.390.164	112.177.518.000	117.093.200.731

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermekte olup SPK'nın belirlediği bir çok çeşitli düzenlemeye tabidir. Örnek olarak, yatırım yaparken SPK'nın belirlediği kriterlere uygun olarak portföye alınmasında sakınca olmayan gayrimenkullerin tercih edilmesi gerekmekte ve bireysel mali tablolarında aktif büyüklüğünün %51'inin SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması gerekmektedir.

Şirketin kira gelirlerine odaklanmaması ve satış odaklı bir strateji benimsememesi zaman zaman dezavantaj olabilmektedir. Bu durumda Şirket gelirlerinde zaman içerisinde ciddi dalgalanmalar yaşanabilmektedir. Projelerin devam ettiği ve henüz alıcılara teslimat yapılmadığı dönemlerde Şirket mali tablolarında herhangi bir gelir oluşmazken, inşaatı tamamlanıp satışı yapılan ünitelerin teslim edilerek alıcılara faturalandığı dönemlerde ise Şirket 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 Şirket'in nakit akışını etkileyebilir ve düzenli kira geliri elde eden rakiplerine göre dezavantaj teşkil edebilir.

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

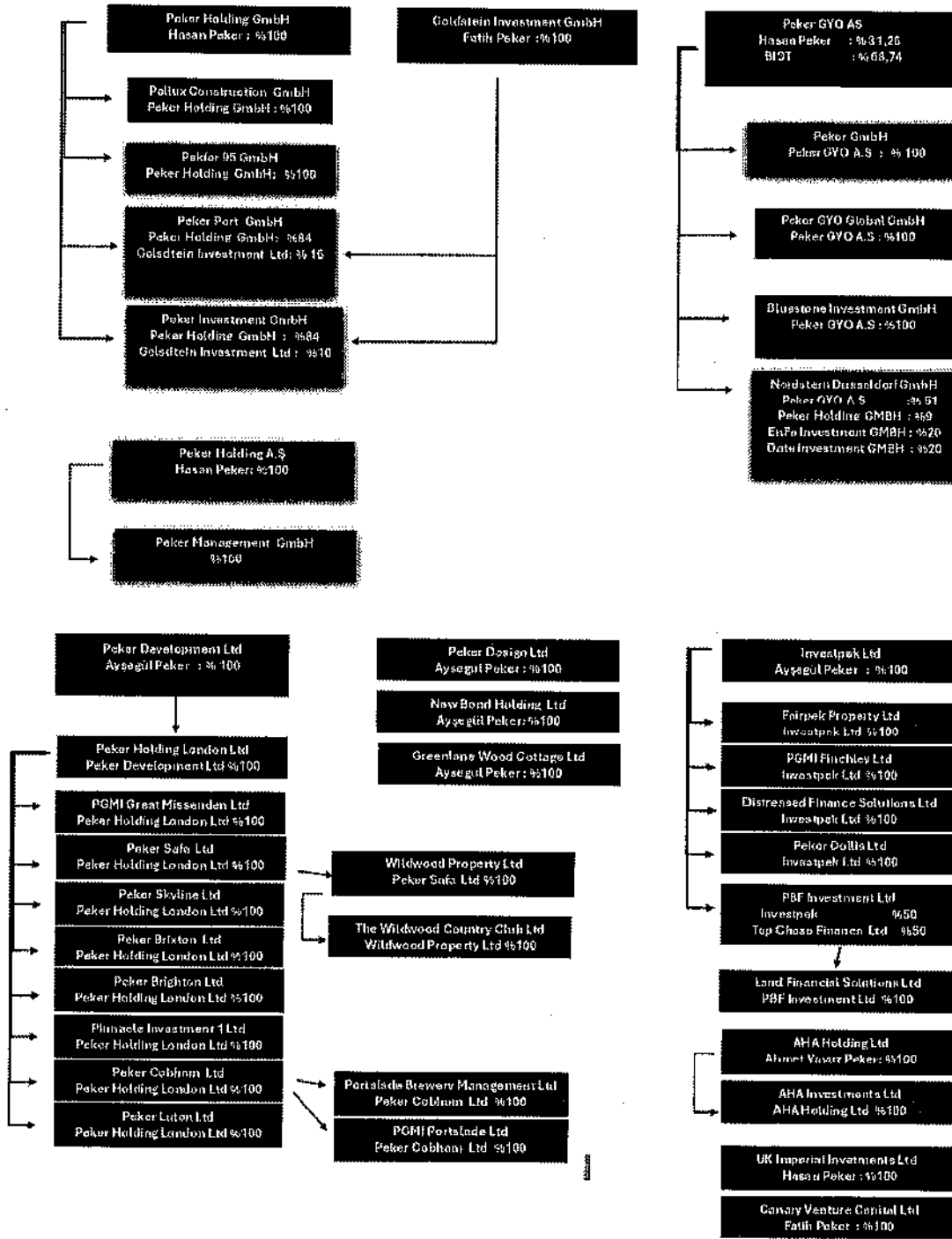


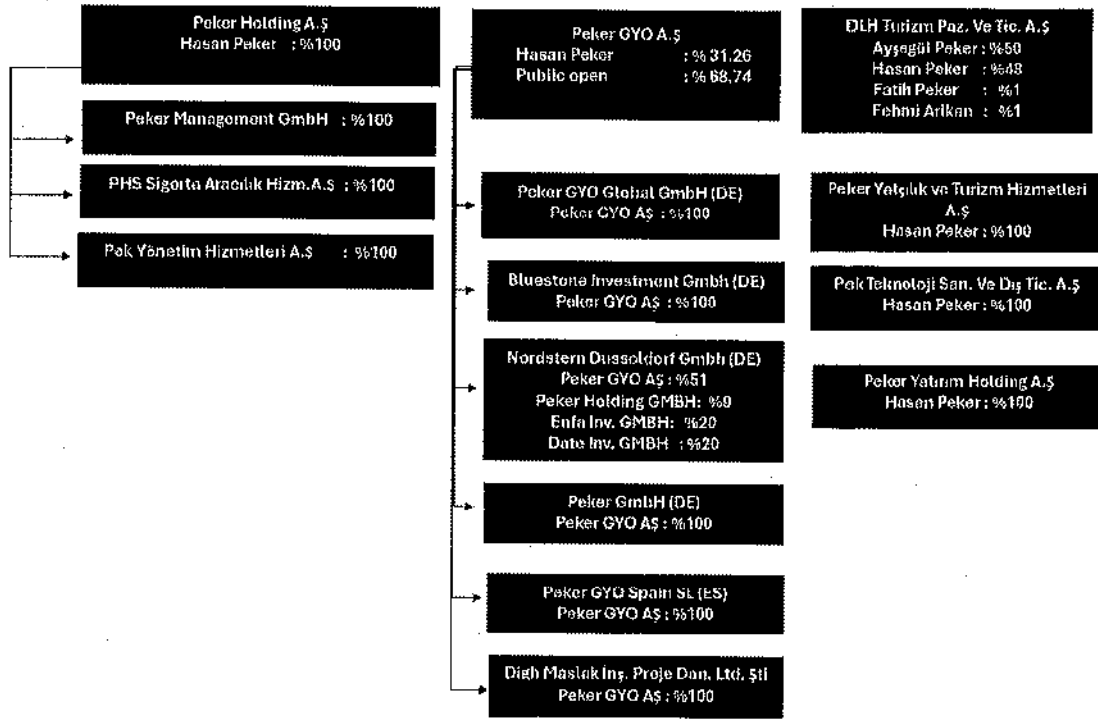
	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar (*)	14.428.532	1.161.484.335	132.587.685
Yurtdışı satışlar (**)	-	77.981.516	154.729.409
Kira gelirleri (***)	126.964.26	54.701.139	23.157.510
Hasılat	141.392.796	1.294.166.990	310.474.604
Satışların maliyeti (-)	(25.488.603)	(1.392.021.039)	(498.259.024)
Brüt kar/ (zarar)	115.904.193	(97.854.049)	(187.784.420)

(***) 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kira gelirleri ağırlıklı olarak Şirket'in yurtdışındaki bağlı ortaklıklarının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

AA CAPITAL VAYRIM
ANNUKUL DEĞERLERİ ES.
b6d08d

yönetim hizmetleri ve yurt dışında köprü finans hizmeti veren şirketleri bulunmaktadır. Hasan Peker'in doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı oldukları diğer şirketler aşağıdaki gibidir:





9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla 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

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıklarının dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

(TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kayıtlı Değerler			
Taahhütler	93.327.232	95.470.600	54.625.323
Demirbaşlar	16.847.387	20.189.710	11.453.421
Özel Maliyetler	85.127		
Toplam	110.259.746	115.660.310	66.078.744
Birikmiş Amortismanlar			
Taahhütler	34.088.216	32.352.692	14.116.728
Demirbaşlar	5.168.273	4.497.505	1.448.863
Özel Maliyetler	12.769		
Toplam	39.269.258	36.850.197	15.565.591
Net Defter Değeri	70.990.488	78.810.113	50.513.153

Edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara İlişkin Bilgiler :

Yoktur.

Finansal ya da Faaliyet Kiralama Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler:

Finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal ya da faaliyet kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.



9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

İhraççının portföyünde yer alan binaların yasal süreci tamamlanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri alınmıştır. Söz konusu arsanın projelendirilmesi ve yapı ruhsatı alması süreci, imar ve çevre mevzuatının çevre ile ilgili hükümlerine tabi olacaktır.

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

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

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi kullanımı	24.08.2017	40.060.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi kullanımı	10.10.2023	10.000.000
Ritz	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi kullanımı	09.12.2024	49.250.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi kullanımı	29.02.2024	21.500.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi kullanımı	29.02.2024	28.500.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Bankası	Kredi kullanımı	9.10.2024	16.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Bankası	Kredi kullanımı	08.01.2024	110.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Albaraka	Kredi kullanımı	01.02.2024	85.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Vakıf Katılım	Kredi kullanımı	06.02.2024	60.500.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Vakıf Katılım	Kredi kullanımı	21.10.2024	15.000.000
TOPLAM					435.810.000

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

Şirketin,

- Ataköy Nef 22 Projesi: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
 - Sultanmakamı Konutları*: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
 - Çamlıca Arsası*: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
 - Kaiserwall Binası (Almanya): Netzelwerk GmbH,
 - İngiltere; Kingstons (Guildford) Limited veya Strutt & Parker,
 - Almanya; Netzelwerk GmbH veya Wardin & Schmoranz Sachverständige für Immobilienbewertung (Wardin & Schmoranz Mülkiyet Değerleme Uzmanı),
 - İspanya; Eurovaloraciones S.A. veya Krata Sociedad de Tasación, S.A,
- tarafından hazırlanmasına Yönetim Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 2024/01 sayılı toplantısında karar verilmiştir.

* Satış nedeniyle 31.03.2025 tarihli finansal tablolarında yer almamakta olup söz konusu işlemler ilgili muhasebe standartlarına uygun şekilde kayda alınmıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.



9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

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

Şirket'in enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar, 31.12.2024 tarihli yıllık finansal tabloların KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2024 tarihli satın alma gücü cinsinden, 31.12.2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ise, KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2023 tarihli satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.pekergyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Konsolide		
Dönem	31.12.2024	31.12.2023*	31.12.2022**
Nakit ve nakit benzerleri	53.900.159	83.881.089	91.693.166
Finansal yatırımlar	47.214.950	134.459.984	5.257
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	169.031.179	214.013.791	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	305.167.617	1.019.291.029	58.868.902
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5.982.349	4.601.918	268.124.417
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.976.889	5.606.107	15.095.898
Stoklar	388.613.949	426.700.744	338.063.633
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	609.061.676	-	270.736.835
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	230.024.877	-	262.907.326
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	217.155	-	205.358
Diğer dönen varlıklar	105.815.673	-	7.285.821



Toplam dönen varlıklar	1.927.006.473	2.570.651.991	1.312.906.683
Finansal yatırımlar	-	1.128.182	-
Ticari alacaklar	-	-	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	848.433.868
Diğer alacaklar	-	-	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.378.778	1.365.578	864.932
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.081.137.296	6.496.244.226	4.029.258.716
Maddi duran varlıklar	70.990.488	78.810.113	50.513.153
Peşin ödenmiş giderler	-	-	-
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	18.811.982	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126
Ertelenmiş vergi varlığı	3.257.465	13.277.155	12.799.268
Toplam duran varlıklar	6.156.764.027	6.609.637.236	4.942.317.063
Toplam Varlıklar	8.083.770.500	9.180.289.227	6.255.223.746
Kısa vadeli borçlanmalar	1.262.095.353	192.350.519	288.898.626
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	39.928.276	57.524.102	-
Diğer finansal borçlar	-	-	36.292
Ticari borçlar	-	-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6.736.215	1.418.801	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	131.116.387	172.957.034	127.360.052
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	264.358.807	367.430	26.713.508
Diğer borçlar	-	-	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	229.758.036	2.355.735	455.028.949
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.343.016	44.625.377	699.358
Kısa vadeli karşılıklar	-	-	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.060.935	520.582	2.053.023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	1.605.398	1.168.828	1.350.489
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-	5.317.125
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30.226.001	72.941.177	2.638.476
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	2.060.560.573	553.770.567	910.095.898
Uzun vadeli borçlanmalar	1.606.309.003	2.896.469.414	1.352.535.846
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	335.582.161	479.814.947	-
Diğer borçlar	-	-	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	345.099.235	296.614.607	130.310.118
Uzun vadeli karşılıklar	-	-	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	895.931	715.948	2.030.805
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	350.259.998	276.504.938	115.818.721
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	2.638.146.328	3.950.119.854	1.600.695.490
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.182.205.512	4.372.979.931	3.744.432.358
Ödenmiş sermaye	2.500.000.000	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	1.543.682.315	2.877.613.563	1.787.200.218
Hisse senedi ihraç primleri	22.742	22.742	15.752
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-	-	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(797.3058)	(767.511)	(590.199)



Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevirim farkları	(1.306.937.399)	(742.242.408)	(486.315.390)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(2.727.497.551)	(2.053.850.617)	5.191.570
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	267.409.110	166.395.165	96.461.310
Geçmiş yıllar karları	2.800.501.095	1.900.348.109	2.133.069.346
Net dönem karı / (zararı)	105.822.505	1.555.627.141	(460.433.998)
Kontrol gücü olmayan paylar	202.858.087	303.418.875	-
Toplam özkaynaklar	3.385.063.599	4.676.398.806	3.744.432.358
Toplam Kaynaklar	8.083.770.500	9.180.289.227	6.255.223.746

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Bireysel		
Dönem	31.12.2024	31.12.2023*	31.12.2022**
Nakit ve nakit benzerleri	10.036.773	3.050.811	63.055.470
Finansal yatırımlar	3.263.991	87.422.505	-
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	165.343.050	211.634.792	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	303.706.253	997.486.341	43.493.996
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	87.322	99.800	1.108.187
Stoklar	388.613.949	426.700.744	338.063.633
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	408.886.122	392.592.821	211.234.287
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	222.453.971	1.089.304	249.888
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	208.363	46.053	105.398
Diğer dönen varlıklar	17.001.002	17.725.206	2.386.190
Toplam Dönen Varlıklar	1.519.600.796	2.137.848.377	659.697.049
Finansal yatırımlar	3.683.760.008	3.013.545.237	923.858.773
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	848.433.868
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	1.870.624.999	1.717.811.184	119.517.414
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	764	872
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	161.785.038	185.079.806	933.746.746
Maddi duran varlıklar	52.171.951	53.503.616	33.629.080
Peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126
Toplam Duran Varlıklar	5.768.342.525	4.969.940.607	2.859.633.879
Toplam Varlıklar	7.287.943.321	7.107.788.984	3.519.330.928
Kısa vadeli borçlanmalar	669.894.092	134.592.677	67.276.424
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	27.594.946	45.733.233	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3.662.863	173.494	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	20.486.109	28.051.902	26.856.809
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	264.358.807	324.853	57.867
Diğer borçlar			



- İlişkili taraflara diğer borçlar	227.301.377	1.166.074.144	41.426
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.101.522	44.444.747	698.704
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	1.479.817	904.881	756.867
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.549.880	12.878.527	27.307
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	1.308.761.562	1.440.719.440	95.715.211
Uzun vadeli borçlanmalar	21.875.984	3.357.856	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	-	22.442.113	-
Diğer Borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	927.316.769	-	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	895.931	715.948	2.030.805
Ertelenen vergi yükümlülüğü	3.332.805		
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	953.421.489	26.515.917	2.030.805
Özkaynaklar	5.025.760.270	5.640.553.627	3.421.584.912
Ödenmiş sermaye	2.500.000.000	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	1.543.862.315	2.877.613.563	1.787.200.218
Hisse senedi ihraç primleri	22.742	22.742	15.752
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(797.305)	(767.511)	(590.197)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	267.409.110	166.395.165	96.461.310
Geçmiş yıllar karları	1.273.292.219	1.227.045.673	1.335.453.429
Net dönem karı / (zararı)	(557.848.811)	700.410.248	(466.789.347)
Toplam Kaynaklar	7.287.943.321	7.107.788.984	3.519.330.928

* Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

** Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

Şirket'in (konsolide) aktif büyüklüğü 31.12.2022 döneminde 6.255 milyar TL olup 31.12.2023 döneminde ise 9.180 milyar TL'ye çıkmış. 31.12.2024 döneminde ise önceki döneme göre artışla aktif büyüklüğümüz 8.084 milyar TL'ye düşmüştür.

• Ticari Alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının sırasıyla 169.031.179 TL ve 214.013.791 TL'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'nin paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanırken; aynı tarihler itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların sırasıyla 305.167.617 TL ve 1.019.291.029 TL'lik kısmı ise Nordstern Dusseldorf'un paylarının %40'ının Date Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışından kaynaklanmaktadır. Ek olarak; 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların sırasıyla 305.167.617 TL, 1.019.291.029 TL, 85.138.280 TL'lik kısmı Gravesend North Kent Hospital'ın satışına ilişkin Strawberry Star SL1 Limited'dan ticari alacaklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar yurtdışı bağlı ortaklıkların satışı nedeniyle UK Imperial Investment Limited'dan ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili ticari alacak için 12 aylık LIBOR faiz oranı ile adat faizi işletilmekteyken; ilgili alacağın teminatı için Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

• Stoklar

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in stokları Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları, Ataköy Projesi arsa payları ve Sultan Makamı Konutları bağımsız bölüm stoklarından oluşmaktadır.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları	295.960.137	315.270.575	158.073.298
Ataköy projesi arsa payları	97.807.365	97.807.365	67.743.365



Sultan Makamı Konutları	57.169.310	57.169.310	59.648.332
Stoklar, brüt	450.936.812	470.247.250	385.464.987
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	(37.871.878)	(28.184.581)	(47.401.354)
Ataköy projesi arsa payları (-)	(24.450.985)	(15.361.925)	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(62.322.863)	(43.546.506)	(47.401.354)
Stoklar, net	388.613.949	426.700.744	338.063.633

31 Aralık 2021 tarihinden sonra 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde stokların brüt değerinde gerçekleşen değer artışı enflasyon muhasebesinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sonra eren dönemde daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi ile ilgili bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır buna ek olarak Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konutun satışı gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihine kıyasla yaşanan artış enflasyon muhasebesinden kaynaklanmakta olup ilgili dönemde Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında yer alan bir adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir. Buna ek olarak, Şirket, stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerleme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Gerçeğe uygun değerleme ölçümlemesinde piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, emsal nitelikli karşılaştırma yöntemleri kullanılarak, gerçeğe uygun değerleri değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminde muhasebeleştirilir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yapılan değerlendirmede ilgili politika doğrultusunda değer düşüklükleri kayda alınmıştır.

• Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Northgate Hotel - Düsseldorf - Peker GMBH	3.133.965.222	4.044.576.029	2.365.148.144
Peker Tower Maslak	1.204.024.000	353.301.874	-
Düsseldorf - Nordstern	775.133.820	1.022.901.496	351.487.294
Solingen - Peker GYO Global	360.382.122	306.870.449	145.358.064
Arsa kullanım hakkı	159.046.466	229.630.104	-
Grevenbroich - Bluestone	114.984.306	131.919.020	92.963.462
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO (*)	77.236.000	89.515.138	-
Nef 22 - Peker GYO (*)	66.548.300	73.272.470	22.245.674
House - Peker GMBH	51.614.361	69.369.182	49.766.660
Parcela Benalmadena - Spain	52.145.809	65.729.269	-
Parcela Mijas - Spain	42.891.855	54.416.329	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	25.164.297	32.450.668	25.261.096
Kaiserwall - Peker GYO (*)	18.000.738	22.292.198	18.592.693
Çamlıca Arsa (*)	-	-	892.908.379
Marbella - Spain	-	-	65.527.250
Sultan Makamı Konutları (*)	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, brüt	6.081.137.296	6.496.244.226	4.029.258.716
Birikmiş amortisman (-)	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	6.081.137.296	6.496.244.226	4.029.258.716

(*)İlgili yatırım amaçlı gayrimenkuller Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulleri ifade ederken, kalan kısım Şirket'in bağlı ortaklıklarının bünyesinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ifade etmektedir.

• Yükümlülükler

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yükümlülükleri ağırlıklı olarak finansal borçlanmalardan oluşmaktadır.İlgili tarihler itibarıyla finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir:



	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	760.040.753	192.350.519	288.898.626
Finansman bonoları	502.054.600	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	86.332.149	7.540.982	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (*)	39.928.276	57.524.102	-
Kısa vadeli borçlanmalar	1.388.355.778	257.415.603	288.898.626
Uzun vadeli banka kredileri	1.606.309.003	2.896.469.414	1.352.535.846
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (*)	335.582.161	479.814.947	-
Uzun vadeli borçlanmalar	1.941.891.164	3.376.284.361	1.352.535.846
Toplam	3.330.246.942	3.633.699.964	1.641.434.472

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kiralama işlemleri yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kiralama" ve Peker Maslak Tower projesi kapsamında arazi kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Ek olarak, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar ağırlıklı olarak, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Peker GMBH'nin DeSa Construction GMBH'a olan ticari borçları ile Şirket'in Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<i>Kısa vadeli</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding A.Ş.	73.202.221	2.355.735	442.848.039
Hasan Peker	156.000.250	-	-
Peker Investment GMBH	-	-	11.965.160
Peker Management GMBH	555.565	-	215.750
Toplam	229.758.036	2.355.735	455.028.949

<i>Uzun vadeli</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding A.Ş.	343.706.522	294.939.310	-
Peker Holding Ltd.	1.392.713	1.675.297	4.960.615
Peker Holding GMBH	-	-	125.349.503
Toplam	345.099.235	296.614.607	130.310.118

Grup'un ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçları, finansman faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Peker Holding A.Ş.'ye olan borç, DİGH Maslak bünyesinde yürütülen Peker Tower Maslak projesinin finansmanı ile ilgilidir.

10.2. Faaliyet sonuçları

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

Finansal Tablo Türü	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Konsolide		
Dönem	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023*	01.01.2022- 31.12.2022*
Hasılat	141.392.796	1.294.166.990	310.474.604
Satışların maliyeti (-)	(25.488.603)	(1.392.021.039)	(498.259.024)
Brüt kar	115.904.193	(97.854.049)	(187.784.420)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(13.193.994)	-	-



Genel yönetim giderleri (-)	(193.239.039)	(173.170.627)	(114.746.032)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.274.101.819	1.908.325.087	922.714.516
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(341.637.134)	(194.489.148)	(282.263.286)
Esas Faaliyet Karı	841.935.845	1.442.811.263	337.920.778
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	65.819.449	756.068.580	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(39.509.057)	(328.871)	(620.409)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	868.246.237	2.198.550.972	337.300.369
Finansman gelirleri	3.924.544	9.253.128	11.912.761
Finansman giderleri (-)	(465.717.490)	(222.728.363)	(64.303.152)
Parasal kazanç/(kayıp), net	(155.528.730)	(190.415.777)	(732.610.711)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	250.924.561	1.794.659.960	(447.700.733)
Vergi gideri			
- Dönem vergi (gideri)/geliri	(12.697)	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(165.027.333)	(172.964.266)	(12.733.265)
Net dönem karı	85.884.531	1.621.695.694	(460.433.998)
Ana ortaklığa ait paylar	105.822.505	1.555.627.141	(460.433.998)
Kontrol gücü olmayan paylar	(19.937.974)	66.068.553	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(371.496)	84.612	(590.197)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi etkisi	341.702	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkı	(646.622.827)	(69.242.157)	(467.172.455)
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(646.652.621)	(69.157.545)	(467.762.652)
Toplam kapsamlı gelir	(560.768.090)	1.552.538.149	(928.196.650)
Ana ortaklığa ait paylar	(458.902.282)	1.515.607.871	(928.196.650)
Kontrol gücü olmayan paylar	(101.865.808)	36.930.278	-

* Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

** Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirlenmiştir.

• Satış Gelirleri & Satışların Maliyeti

Grup'un satış gelirleri ağırlıklı olarak gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stoklarının satışlarından oluşurken; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar, İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar dışında kalan hasılat ise, kira gelirlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 126.964.264 TL kira geliri elde edilmiştir. Kira gelirleri ağırlıklı olarak Peker GMBH bünyesinde bulunan Northgate Otel'den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Satışların maliyeti satışı gerçekleşen gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar (*)	14.428.532	1.161.484.335	132.587.685
Yurtdışı satışlar (**)	-	77.981.516	154.729.409
Kira gelirleri (***)	126.964.26	54.701.139	23.157.318
Hasılat	141.392.796	1.294.166.990	310.474.412
Satışların maliyeti (-)	(25.488.603)	(1.392.021.039)	(498.259.024)
Brüt kar/ (zarar)	115.904.193	(97.854.049)	(187.784.612)

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar, Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stoklarında yer alan işyeri satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan



Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından oluşmaktadır.

(***) 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kira gelirleri ağırlıklı olarak Şirket'in yurtdışındaki bağlı ortaklıklarının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

• Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, kira giderleri, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, temsil ve ağırlama giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde genel yönetim giderlerinin %26'sı personel giderleri, %10'u amortisman giderleri ve itfa payları, %10'u kira giderleri, %16'sı vergi, resim ve harçlar ve %17'si danışmanlık giderlerinden oluşmaktadır.

• Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirketin esas faaliyetlerden diğer ve gelirler ve giderleri büyük ölçüde kur farkı gelirler ve giderlerinden oluşmaktadır. Kur farkı gelir ve giderleri ise ağırlıklı olarak Şirket'in Date Investment GMBH, EN FA Investment GMBH ve Peker Holding GMBH'den olan EURO cinsinden ticari alacakları ile Şirket'in bağlı ortaklıklarından EURO cinsinden diğer alacakları ve bağlı ortaklıklarına EURO cinsinden diğer borçlarının değerlemesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurlardaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde yıllar itibari ile önemli değişimler olabilmektedir. Ek olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişimleri de esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler altında muhasebeleştirilmektedir.

• Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirketin finansman gelirleri ağırlıklı olarak banka mevduat faiz gelirlerinden, finansman giderleri ise ağırlıklı olarak finansal borçlanma faiz ve masraflarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde ihraç edilen finansman bonoları ile banka kredilerindeki artışa paralel olarak finansman giderlerinde artış yaşanmıştır.

• Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler, kısa vadeli finansal yatırımların alış ve satışından kaynaklanan gelir ve giderlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yatırım faaliyetlerinden gelirler Norstern Düsseldorf GMBH'nin paylarının %49'unun satışından kaynaklanmaktadır.

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

Şirket, gayrimenkul yatırımları yapmakta ve hasılatı gayrimenkul satışları ile gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Bu nedenle dönemler itibarıyla satışlar farklılık göstermektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un hasılatı ağırlıklı olarak kira gelirlerinden oluşurken, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un hasılatı ağırlıklı olarak yurtiçi ve yurtdışında gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarına ilişkin gelirlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından oluşmaktadır.



itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stoklarında yer alan işyerinin satışından oluşmaktayken; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kira gelirleri ağırlıklı olarak Şirket'in yurtdışındaki bağlı ortaklıklarının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. İlgili kira gelirlerinin büyük bir kısmı Peker GMBH bünyesinde bulunan Northgate Otel'den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki şekildedir;

Borçluluk Durumu	31.12.2024	
	Konsolide Tutar (TL)	Bireysel Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	2.060.560.573	935.904.410
Garantili	-	-
Teminatlı	831.599.780	236.357.475
Garantisiz/Teminatsız	1.228.960.793	699.546.935
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2.638.146.328	969.170.133
Garantili	-	-
Teminatlı	1.613.421.162	37.624.628
Garantisiz/Teminatsız	1.024.725.166	931.545.505
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	4.698.706.901	1.905.074.543
Özkaynaklar	3.385.063.599	5.025.760.270
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye (*)	2.500.000.000	2.500.000.000
Yasal yedekler	-	-
Diğer yedekler (kardan kısıtlanmış)	267.409.110	267.409.110
TOPLAM KAYNAKLAR	8.083.770.500	7.287.943.321

Net Borçluluk Durumu		
A. Nakit	52.089.012	3.817.837
B. Nakit Benzerleri	1.811.147	79.630
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	47.214.950	3.263.991
D. Likidite (A+B+C)	101.115.109	7.161.458
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	760.040.753	18.333.800
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	39.928.276	86.392.924
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	588.386.749	206.237.311



I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	1.388.355.778	410.964.035
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	1.287.240.669	403.802.577
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.606.309.003	30.512.469
L. Tahviller	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	335.582.161	7.112.159
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	1.941.891.164	37.624.628
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	3.229.131.833	441.427.205

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	1.927.006.473	2.570.651.991	1.312.906.683
KVYK	2.060.560.573	553.770.567	910.095.898
Net İşletme Sermayesi	-133.554.100	2.016.881.424	402.810.785

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

- Konut Fiyat Endeksi**

Konut Fiyat Endeksi (KFE), Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın aylık olarak yayımladığı, Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan bir endekstir. KFE 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,4 oranında azalmıştır.

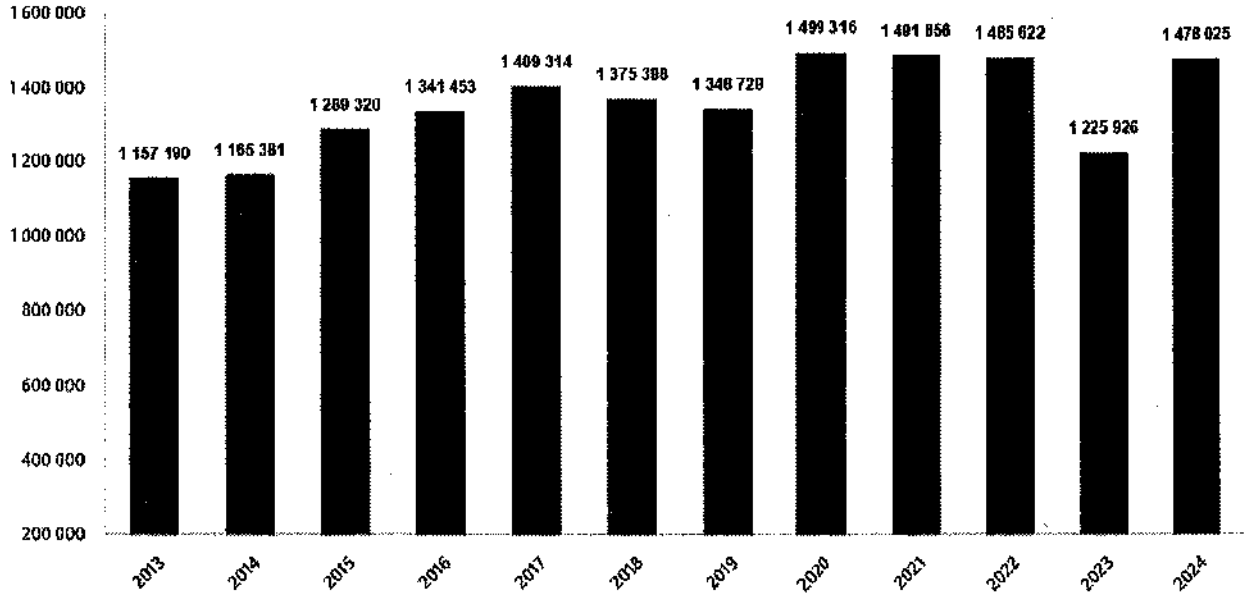
İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,1, 2,0 ve 0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 26,3, 34,4 ve 25,2 oranlarında artış göstermiştir.

- Konut Satış İstatistikleri**

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.



Konut satışı, 2013 - 2024
(Adet)



Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2024

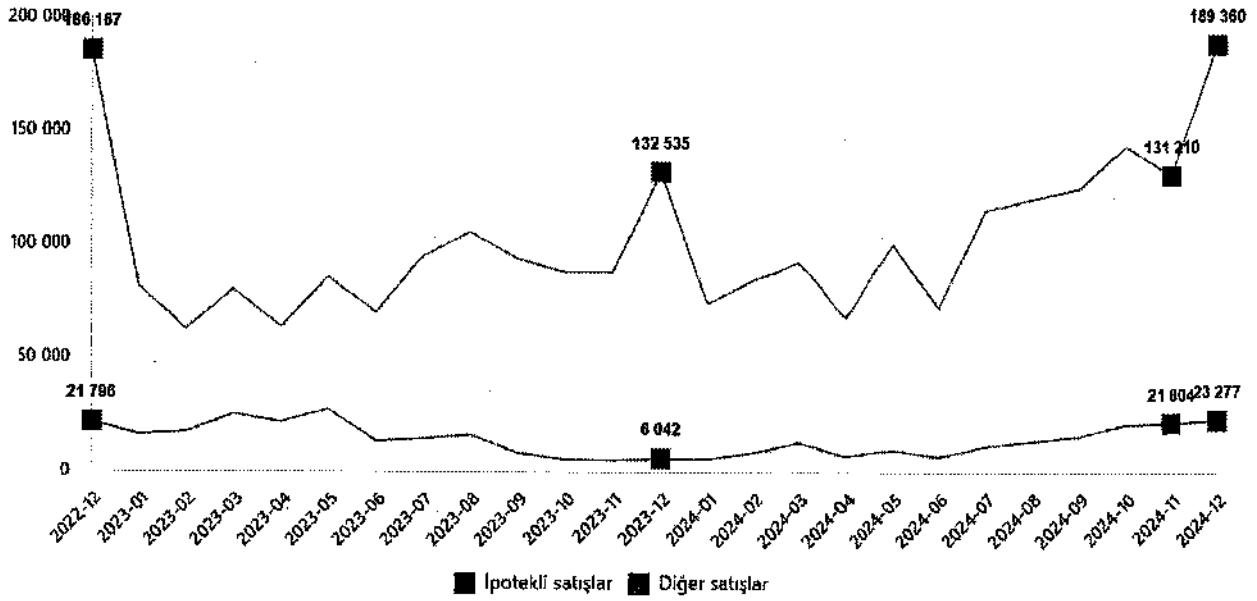
	Aralık			Önceki Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İpotekli satış	23 277	6 042	285,3	158 486	177 748	-10,8
Diğer satış	189 360	132 535	42,9	1 319 539	1 048 178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İlk el satış	76 629	51 243	49,5	484 461	379 542	27,6
İkinci el satış	136 008	87 334	55,7	993 564	846 384	17,4

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 oldu. 2024 yılındagerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışlarınpayı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşti. Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,9 oranında artarak 189 bin 360 oldu. 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 oldu.



Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024
(Adet)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 8 oldu. İkinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşti.

• **Yabancılar Yapılan Konut Satışı**

Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 oldu. 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşti. 2024 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 oranında artarak 2 bin 418 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşti.

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

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

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.



13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

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

Yoktur.

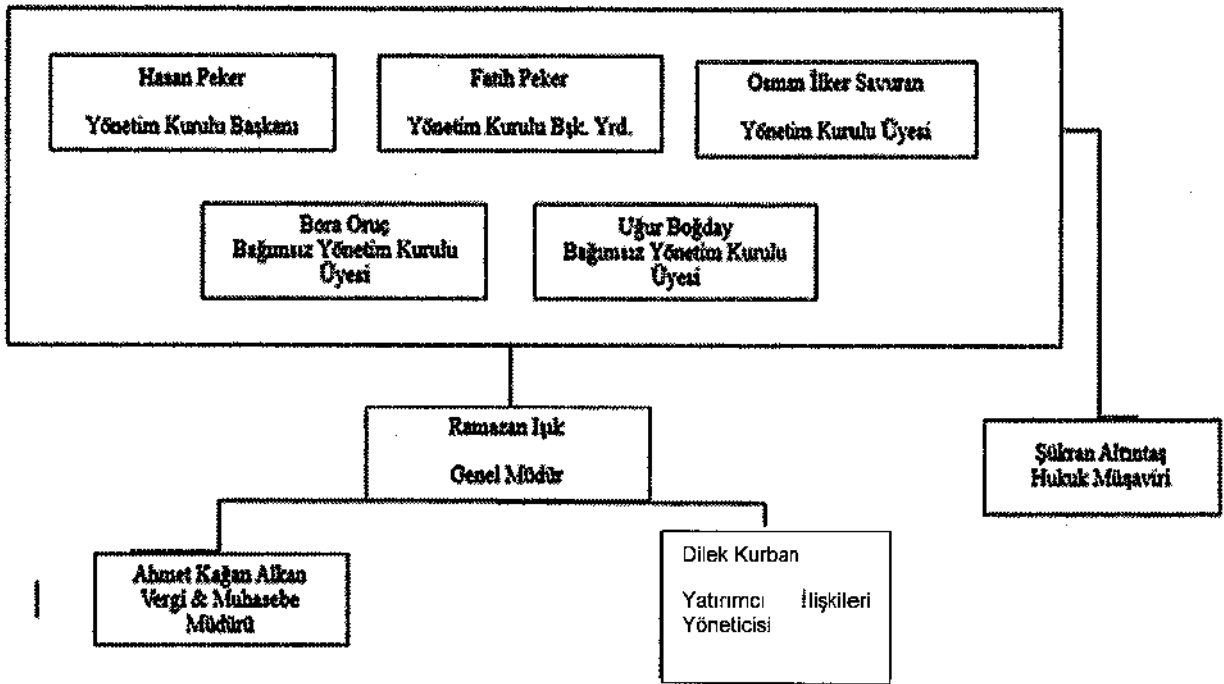
13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



14.2. İdari yapı

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Yönetim Kurulu üyeleri şirketin 14.06.2024 tarihli olağan genel kurul toplantısında 3 yıllığına seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu	
				(TL)	(%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2,1 Yıl	781.406.457,73	31,26
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 2,1 Yıl	Yoktur.	
Osman İlker Savuran	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,1 Yıl	Yoktur.	
Bora Oruç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,1 Yıl	Yoktur.	



Uğur Boğday	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,1 Yıl	Yoktur.
-------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------	---------

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

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

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Peker Grubu Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı	%31,26
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Başkan Peker Grubu Şirketlerde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Yrd	Peker Grubu Şirketlerde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yoktur.
Osman İlker Savuran	Yönetim Kurulu Üyesi	İntegral Yatırım Kurumsal Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yoktur.
Bora Oruç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	MG Capital Advisors şirketinde Yönetici Ortak, Inveo Yatırım Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	Yoktur.
Uğur Boğday	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Borsa İstanbul Uyuşmazlık Komite Başkanlığı	Yoktur.
Ramazan Işık*	Genel Müdür	Yoktur.	Yoktur.
Burcu Bayar	Finans Müdürü	Yoktur.	Yoktur.
Dilek Kurban	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Yoktur.	Yoktur.
İlkay Emre	Muhasebe ve Vergi Müdürü	Yoktur.	Yoktur.

*12.02.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile Genel Müdürlük görevine ataması yapılmıştır.

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

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamış olup;

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

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 zaman da Doğru Yol Partisinde Genel Başkan Yardımcılığı ve Parti Genel Sekreterliği görevlerinde bulunmuştur. Takip eden dönemde sahibi olduğu çok sayıda şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür ve yürütmeye devam etmektedir.



Fatih PEKER - Yönetim Kurulu Üyesi

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

Osman İlker SAVURAN - Yönetim Kurulu Üyesi

Osman İlker Savuran, 1996 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünden lisans derecesi ile mezun oldu. 2008 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme programından Yüksek Lisans derecesini aldı. Altınbaş Üniversitesi Hukuk bölümünde 2016 yılında ikinci lisans eğitimini tamamlayan Savuran halen İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde Özel Hukuk alanında doktora çalışmalarına devam ediyor. Savuran, iş hayatına 1997 yılında Hazine Müsteşarlığı'nda başladı. 1999 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na geçerek 2006 yılına kadar söz konusu kurumda denetleme dairesinde görev yaptı. 2006 yılında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde (TSPB) Genel Sekreter Yardımcısı olarak göreve başladı, 2015 yılına kadar inceleme, hukuk, eğitim ve idari mali işler bölümlerinden sorumlu olarak; 2015 yılından itibaren araştırma ve istatistik bölümü, uluslararası ilişkiler bölümü, eğitim ve kurumsal iletişim bölümünden sorumlu olarak görev yaptı. Mart 2021 tarihinden itibaren İntegral Yatırım'da Kurumsal Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapıyor. 2024 yılı Haziran ayından itibaren Peker GYO'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Bora Oruç - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1999 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun oldu. Aynı yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda çalışmaya başlayan Bora Oruç, 2014 - 2020 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda halka açık şirketler, sermaye piyasası aracı ihraçları, yatırım kuruluşları, kurumsal yatırımcılar, finansal altyapı kuruluşlarından ve uluslararası finansal kuruluşlarla ilişkilerden sorumlu Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. 2017 - 2020 yıllarında G20 Finansal İstikrar Kurulu (Financial Stability Board) Düzenleyici İşbirliği Daimî Komitesi Üyesi ve 2018 - 2020 yıllarında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapan Bora Oruç, işletme yüksek lisans programını (MBA) Cambridge Üniversitesi'nde 2009 yılında tamamlamıştır. Bora Oruç halen OMG Capital Advisors şirketinde Yönetici Ortak, Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.'de Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir. 2024 yılı Haziran ayından itibaren Peker GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Uğur Boğday - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1997 yılında İstanbul Üniversitesi iktisat bölümünden mezun olan Uğur Boğday, 2001 yılında Yeditepe Üniversitesi işletme yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında Koç Yatırım araştırma departmanında başlamıştır. 2015 yılına kadar Koç Portföy, Yapı Kredi Portföy ve Garanti Portföy'de Serbest fonlar, Emeklilik Fonları ve Özel portföy yönetimi bölümlerinde grup müdürü olarak görev almıştır. 2015-2024 yılları arasında Ziraat Portföy ve Ziraat Yatırım genel müdürü olarak çalışan Uğur Boğday, SPK düzey3 ve Türev araçlar lisansına sahiptir. 2024 yılı Haziran ayından itibaren Peker GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Ramazan Işık - Genel Müdür

1977 doğumlu olan Ramazan Işık, Lisans eğitimini Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde; yüksek lisans eğitimini ise Yeditepe Üniversitesi Bankacılık ve Finans MBA Yüksek Lisans Programı'nda tamamlamıştır. Toplam 25 yıl deneyime sahip olan IŞIK, mesleki kariyerine 1999'da Yapı Kredi Bankası Teftiş Kurulu'nda başlamıştır. 7 yıl bu kurumda görev yaptıktan sonra, 2006- 2013 yılları arasında Rusya'da faaliyet gösteren Credit Europe Bank'ta Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Son olarak Ocak 2013-Ağustos 2024 tarihleri arasında Denizbank'ta tüm banka ve iştiraklerinden sorumlu Teftiş Kurulu Başkanı ve Üst Kurul üyesi olarak görev yapmıştır. 2025 yılı şubat ayından itibaren Peker GYO'da Genel Müdür'lük görevini sürdürmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin



unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Son Beş Yılda Yönetim Ve Denetim Kurullarında Bulunduğu Veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Hasan Peker	AHA Holding Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	AHA Investment Ltd.	-	Etmiyor.
Fatih Peker	Canary Venture Ltd.	100.00%	Ediyor.
Fatih Peker	EFM Haycancılık A.Ş.	-	Etmiyor.
Fatih Peker	Goldstein Investment GMBH	100.00%	Ediyor.
Hasan Peker	HP Duren GmbH	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Investpek Ltd	-	Etmiyor.
Hasan Peker	PBF Investment Ltd	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Brixton Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Holding London Ltd	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Margete Ltd	100.00%	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Romford Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Safa Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Skyline Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	PGMI Finchley Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	PGMI Great Missenden Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	PGMI Portslade Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	UK Imperial Investment Ltd	100.00%	Ediyor.
Hasan Peker	Digh Maslak İnşaat Proje Dan. Ltd.Şti.	1.00%	Ediyor.
Hasan Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	50.00%	Etmiyor.
Fatih Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	0.10%	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	31,26%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Mehmet Serkan Karabacak	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Alper Saha	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Özgür Ulupınar	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Havacılık A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Holding A.Ş.	100.00%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Proje Gel. Ve Dan. Hiz.A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1.00%	Ediyor.
Şükran Altıntaş	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1.00%	Ediyor.
Murat Oktay	Yoktur.	-	-
Recep Yılmaz	Yoktur.	-	-
Hasan Peker	Peker Construction Mühendislik İnşaat A.Ş.	100.00%	Ediyor.
Hasan Peker	GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.	-	Etmiyor.
Fatih Peker	GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Pek Teknoloji Sanayi Ve Dış Ticaret A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Pek Teknoloji Sanayi Ve Dış Ticaret A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Phs Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Phs Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Ediyor.



Hasan Peker	Peker Yatçılık Ve Turizm Hizmetleri A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Yatçılık Ve Turizm Hizmetleri A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Yatırım Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Yatırım Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Yenilenebilir Enerji Yatırımları A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Yenilenebilir Enerji Yatırımları A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Pollux Construction GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Pekfor 95 GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Port GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Navalram GmbH	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker GYO Global GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Bluestone Investment GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Real Estate GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Marbella Life Style Investment SL	100.00%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker GYO Spain S.L.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Global GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Nordstern Düsseldorf GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Management GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Investment GMBH	-	Ediyor.
M. Arif Ertütüncü	Yoktur.	-	Etmiyor.
Onur Özalp	Yoktur.	-	Etmiyor.
Serkan Karabacak	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Soner Kayserilioglu	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Murat Oktay	-	-	-
Recep Yılmaz	-	-	-
Ramazan Işık	-	-	-

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 uyuşmazlık 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Terakki Yolu 2. Sk. Beşiktaş
Büyükdere Caddesi No: 8/1 Şişli/İstanbul
SİSKİ NO: 7260265410

71

Dogrulama Kodu: 084fe5a0-73b1-4e7a-a542-289fc3b6d08d
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 açıklanmaktadır.

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

Yönetim Kurulu üyelerinin görevlerine seçilmelerinde etkili olan anlaşmalar bulunmamaktadır.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi 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 2024 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlar ve huzur hakları ile araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler (TL)	01.01.2024-31.12.2024
	24.546.478

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 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 895.931 TL'dir.



16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 14.06.2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle 2027 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu	
				(TL)	(%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2,1 Yıl	781.406.457,73	31,26
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 2,1 Yıl	Yoktur.	
Osman İlker Savuran	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,1 Yıl	Yoktur.	
Bora Oruç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,1 Yıl	Yoktur.	
Uğur Boğday	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,1 Yıl	Yoktur.	
Ramazan Işık	Genel Müdür	-	-	Yoktur.	
Burcu Bayar	Finans Müdürü	Yoktur	-	Yoktur.	
Dilek Kurban	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Yoktur	-	Yoktur.	
İlkay Emre	Muhasebeve Vergi Müdürü	Yoktur	-	Yoktur.	

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

Yoktur.

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

Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sağlanması amacıyla, Şirket, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin üyeleri, Yönetim Kurulumuz'un 02.08.2024 tarihli kararı ile güncellenmiştir. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilmektedir.

Komitelerin üyeleri ve görev tanımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevi
Uğur BOĞDAY	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.
Bora ORUÇ	Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	



Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevi
Bora ORUÇ	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur.
Osman İlker SAVURAN	Üye-Yönetim Kurulu Üyesi	

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevi
Uğur BOĞDAY	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.
Bora ORUÇ	Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	
Dilek KURBAN	Üye - Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	

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

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesinin ikinci fıkrası ile SPK'nın 25.01.2024 tarihli bülteninde de duyurulduğu üzere Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması kapsamında birinci grupta yer almaktadır. Şirket, Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan birinci grup şirketlerin uyulması gereken Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sağlamaktadır.

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları www.kap.org.tr web adresinde ve www.pekergyo.com Şirket web adresinde yayınlanmaktadır. Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları'na aşağıda verilen linklerden ulaşılabilir.

Uyum Raporunun İlgili Yılı	Açıklamaya ilişkin URL adresi	Raporun KAP açıklama Tarihi
31.12.2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1392303	12.02.2025
31.12.2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1291359	27.05.2024
31.12.2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1124265	13.03.2023

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 şunlardır;

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- 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.
- d) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Birimde çalışan personelin iletişim bilgileri şu şekildedir:

Ad/ Soyad	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon	Faks
Dilek KURBAN	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	Doktora	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzenleyici, Türev Araçlar ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sk. No:8 / 2-3 Şişli/İstanbul	yatirimci.iliskileri@peker gyo.com	0 212 444 32 64	0 212 241 00 99

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir.

Personel Sayısı	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	27	17	24

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 itibarıyla 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					
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		Son Genel Kurul Toplantısı		Son Durum	
		27.09.2024		11.06.2025	
Hasan Peker	A	42.166.666,67	6,29%	157.377.359,90	6,30%



	B	167.198.299,79	24,97%	624.029.097,83	24,96%
Diğer Halka Açık	B	460.468.780,53	68,74%	1.718.593.542,27	68,74%
Toplam	A-B	669.833.746,99	100,00%	2.500.000.000	100,00%

Şirket sermayesinde; son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla %5 ve üzeri 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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesine göre; genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Şirket sermayesinde %5'den fazla payı olan gerçek/tüzel kişi ortaklar farklı oy haklarına sahip değildir.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. 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. 157.377.359,90 TL nominal değerli A grubu imtiyazlı payların tamamı Hasan Peker'e aittir.	1	157.377.359,90	6,30
B	Hamiline	Yoktur.	1	2.342.622.640,097	93,70
Toplam				2.500.000.000	100,00

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

Şirketin yönetim hakimiyetine Hasan PEKER sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyetini A Grubu nama yazılı imtiyazlı paylara sahip olmasından almaktadır.

A grubu payların sahip olduğu hak ve imtiyazlar Şirketin Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesinde düzenlendiği üzere; 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.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. Maddesine göre; imtiyazlı payların devrinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabi olduğu belirtilmiştir.

Bununla birlikte; Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Önemlilik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. Maddesinde yönetim hakimiyetinin kötüye kullanımının önüne geçilmesi yönünde tedbir alınmıştır.

Şirketin yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve diğer



mevzuatlarda yer alan ve esas sözleşmede yer alan hükümler dışında alınmış bir tedbir bulunmamakla birlikte; Şirket payları Borsa'da işlem gördüğünden, Şirket'in halka açık şirketlere özgü denetimlere tabi olmasının ve tüm finansal tabloları ile özel durumlarının pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmasında kontrol gücünün kötüye kullanımını engelleyici tedbirler arasında olduğu düşünülmektedir. Yönetim hakimiyeti gücünün kötüye kullanıldığına düşünülmesi durumunda pay sahipleri genel kurul toplantısında çoğunluk sağlayarak kanunların doğurduğu haklarını kullanabilirler.

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

Yoktur.

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

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan tek gerçek kişi Hasan PEKER'dir.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

19.1.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (TL)	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Kısa Vadeli	169.031.179	214.013.791	-
Uzun Vadeli	-	-	848.433.868
Toplam	169.031.179	214.013.791	848.433.868

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakları ağırlıklı olarak, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'nin paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar, Şirket'in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarının UK Imperial Investment Limited'a satışına ilişkin doğan alacaktır. İlgili alacak 23 Haziran 2023 tarihinde gerçekleşen Peker GMBH'nin Şirket'e devri sırasında Peker Holding GMBH'a olan ticari borçtan mahsup edilmiştir.

19.1.2. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

Şirket'in ilişkili taraflarından diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hasan Peker	5.151.090	-	-
Peker Investment GMBH	831.259	-	-
Peker Holding GMBH	-	-	-
Toplam kısa vadeli diğer alacak	5.982.349	-	-
Hasan Peker	-	4.326.166	2.861.535
Peker Holding GMBH	-	38.878	-
Peker Investment GMBH	-	236.874	-
Peker Holding A.Ş.	-	-	244.023.359
Pollux Construction GMBH	-	-	20.795.141
PekFor 95 GMBH	-	-	394.902
Toplam uzun vadeli diğer alacak	-	4.601.918	268.124.917
Toplam diğer alacak	5.982.349	4.601.918	268.124.917



19.1.3. İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

Şirket'in ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Marbella Lifestyle Investment SL ^(*)	408.886.122	392.592.821	211.234.287
Pollux Construction GMBH	200.175.554	127.709.839	59.522.348
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	609.061.676	520.302.660	270.756.635
Marbella Lifestyle Investment SL	-	18.811.982	-
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	-	18.811.982	-
Toplam peşin ödenmiş giderler	609.061.676	539.114.642	270.756.635

(*) Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m² arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m² inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Life Style Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleşecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.900.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir (31 Aralık 2023: 8.500.000 avro, 31 Aralık 2022: 6.500.000 avro).

19.1.4. İlişkili taraflara diğer borçlar

Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Holding A.Ş.	73.202.221	2.355.735	442.848.039
Hasan Peker	156.000.250	-	-
Peker Investment GMBH	-	-	11.965.160
Peker Management GMBH	555.565	-	215.750
Peker GMBH	-	-	-
Toplam kısa vadeli diğer borç	229.758.036	2.355.735	455.028.949
Peker Holding A.Ş.	343.706.522	294.939.310	-
Peker Holding Ltd.	1.392.713	1.675.297	4.960.615
Peker Holding GMBH	-	-	125.349.503
Toplam uzun vadeli diğer borç	345.099.235	296.614.607	130.310.118
Toplam diğer borç	574.857.271	298.970.342	585.339.067

Grup'un ilişkili taraflara kısa ve uzun vadeli diğer borçları, finansman faaliyetlerinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Peker Holding A.Ş.'ye olan uzun vadeli borç, DİGH Maslak bünyesinde yürütülen Peker Tower Maslak projesinin finansmanı ile ilgilidir.

19.1.5. İlişkili taraflara Ticari borçlar

Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peker Port GMBH	3.527.318	-	-
Peker Management GMBH	2.713.158	1.387.097	-
Pollux Construction GMBH	437.949	-	-
Peker Holding A.Ş.	57.790	-	-
Toplam	6.736.215	1.387.097	-

Grup'un ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçları, ilişkili taraflarla gerçekleştirilen ticari faaliyetlerden kaynaklanmaktadır.

19.1.6. İlişkili taraflarla yapılan alım satım kiralama vb. işlemler

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



- 2024 yılı içinde Şirketimiz ilişkili tarafları ile alış, kiralama ve kiraya verme ve finansman işlemleri yapmıştır. Alınan Kira tutarı 1.905.688,00 TL, ödenen kiralalar 1.800.000,00 TL, finansman gelirleri 42.887.261,00 TL, finansman giderleri 27.629.004,00 TL olmuştur.
- 2023 yılı içinde Şirketimiz ilişkili tarafları ile alış, kiralama, kiraya verme ve finansman işlemleri yapmıştır. Alışların tutarı 7.371.31 TL, kira giderleri 3.505.374TL, kira gelirleri 3.725.403 TL finansman gelirleri 11.068.325TL, finansman giderleri 1.350.230TL olmuştur.
- 2022 yılı içinde Şirketimiz ilişkili tarafları ile alış, kiralama, kiraya verme ve finansman işlemleri yapmıştır. Alışların tutarı 241.624,22 TL, ödenen kiralalar 687.600,00 TL, finansman gelirleri 10.405.358,25 TL, finansman giderleri 7.168,39 TL olmuştur.

19.1.7. Üst Yönetime Sağlanan Faydalara İlişkin Giderler

Dönem	Tutar (TL)
01.01.2024-31.12.2024	24.546.478
01.01.2023-31.12.2023	34.198.674
01.01.2022-31.12.2022	8.189.425

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

İhraççının ilişkili taraflardan gelirlerinin İhraççının hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıda yer almaktadır.

Dönem	Net Satış Hasılatı (TL)	Satışlar, Kira Gelirleri, Finansman Gelirleri (TL)	Net Satış Hasılatına Oran (%)
01.01.2024-31.12.2024	141.392.796	44.792.949	31,68
01.01.2023-31.12.2023	1.294.166.990	12.418.555	0,96
01.01.2022-31.12.2022	310.474.604	10.405.358	3,35

İhraççının ilişkili taraflara olan giderlerinin İhraççının satışların maliyeti içindeki payı finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıda yer almaktadır.

Dönem	Satışların Maliyeti (-) (TL)	Alımlar, Kira Giderleri, Finansman Giderleri (TL)	Satışların Maliyetine Oran (%)
01.01.2024-31.12.2024	24.488.603	29.429.004	120,17
01.01.2023-31.12.2023	1.392.021.039	4.855.604	0,35
01.01.2022-31.12.2022	498.259.024	936.393	0,19

20. DİĞER BİLGİLER

20.01. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 2.500.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 TL nominal değerde 157.377.359,903 adet A grubu nama yazılı ve 2.342.622.640,097 adet B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

20.02. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 15.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

20.03. 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



İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle, MKK'nın www.vap.org.tr/fili-dolasim-raporu adresinden alınan dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayıları aşağıda gösterilmektedir.

Fiili Dolaşımdaki Paylar	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Dönem Başı	365.387.351	408.568.238	408.568.744
Dönem Sonu	1.715.344.488	365.386.905	408.568.238
Dönem Sonu İtibariyle Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%68,61	%54,54	%60,99

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin tamamı nakden ödenmiş olup, aynı olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

20.06. 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.

20.07. 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

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibariyle gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayı	Pay Grubu	Artırım Öncesi Sermaye Tutarı (TL)	Artırım Sonrası Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılama Şekli
Sermaye Artırımı	17.12.2024	17.12.2024	11230	A-B	669.833.746,99	2.500.000.000	İç kaynaklar (bedelsiz)

* Artırılan 1.830.166.523,01 TL sermaye Abdullah Bayramoğlu'nun 16.09.2024 tarih ve SMMM-24938/2024-22 nolu SMMM raporu uyarınca geçmiş yıl karlarının ve sermaye düzeltmesi olumlu farklarının sermayeye ilavesi yoluyla karşılanmıştır.

20.08. 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.

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

İhraççının B grubu hamiline yazılı payları, 21.02.2018 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.



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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Şirket esas sözleşmesinin tam metnine Şirket internet adresinden (www.pekergyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir.

- Şirketin amaç ve konusu, Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin sermaye yapısına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin yönetim kuruluna ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14., "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddelerinde yer almaktadır.
- Şirketin genel kurula ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23., "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24., "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25., "Temsilci Tayini" başlıklı 26. ve "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddelerinde yer almaktadır.
- Şirketin karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi'nde genel kurulun çalışma esasları ve usulleri; Kanun, ilgili mevzuat ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde belirlenmektedir. İç yönerge, Şirketin tüm olağan ve olağanüstü genel kurullarını kapsamakta olup, toplantılara elektronik ortamda katılım İç Yönerge'nin 15. maddesinde yer almaktadır.
- Genel kurul toplantısında TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda katılım imkânı tanındığı durumda yönetim kurulunca ve toplantı başkanlığınca yerine getirilecek işlemler TTK'nın 1527'nci maddesi ve ilgili mevzuatlar dikkate alınarak ifa edilir.

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

Şirketin amaç ve faaliyetleri Esas Sözleşme'nin "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'na 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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "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.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde ise 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasında olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.



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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8'inci maddesi uyarınca;

“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.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin “İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler” başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

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

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

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

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Şirket Esas Sözleşmesi'nin “İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler” başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca;

“Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

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

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin; “ Genel Kurul Toplantıları” başlıklı 22. Maddesi, “Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım” başlıklı 23. Maddesi ve “ Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı” başlıklı 24. Maddesi uyarınca;



“Genel kurullar, olağan ve olağanüstü toplanır.

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

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

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK’nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesi uyarınca; nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirketin faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu önemli sözleşme bilgileri;

28.12.2023 tarihinde;

Almanya’da kurulu, 8.025.000 Euro sermayeli ve paylarının %100’ü şirketimize ait Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %40’ına tekabül eden 3.210.000 adetinin toplam 20.000.000 Euro bedel ile EnFa Investment GMBH (%20) ve Bayburt Investment GMBH (%20) şirketlerine satılmasına karar verilmiştir. İş bu satış işlemi kapsamında 8.200.000 Euro tahsil edilmiş olup, kalan bakiye, 11.800.000 Euro’dur.

29.12.2023 tarihinde;

Almanya’da kurulu, 8.025.000 Euro sermayeli ve paylarının %60’ı şirketimize ait Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %9’una tekabül eden 722.250 adeti toplam 4.500.000 Euro bedel ile Peker Holding GMBH şirketine satılmıştır.

11.06.2024 tarihinde;

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkez Efendi Mahallesi, 3326 ada, 11 parselini teşkil eden taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan Tenet Topkapı Prime Projesi’nde yer alan ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve



Danışmanlık A.Ş.'nin 06 Haziran 2024 tarihli raporu ile KDV hariç 792.200.000 TL olarak değer takdir edilen 73 adet bağımsız bölümün tamamlanmış "anahtar teslimi" olarak KDV hariç 832.134.745 TL'ye satın alınmasına ilişkin olarak Tenet İnşaat ve Sanayi Ticaret A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirketin Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına Şirket'in kurumsal internet adresinden (www.pekergyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşabilirsiniz. Bağımsız Denetim Raporlarının KAP'ta açıklandığı tarihler aşağıda belirtilmiştir.

Dönem	Açıklama	İlan Tarihi (KAP)
01.01.2022- 31.12.2022	Finansal tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	13 Mart 2023
01.01.2023- 31.12.2023	Finansal tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	14 Mayıs 2024
01.01.2024- 31.12.2024	Finansal tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	12 Şubat 2025

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

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Görüş	Sorumlu Ortak Baş Denetçi / Sorumlu Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
01.01.2022- 31.12.2022	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu	Cem Uçarlar- Sorumlu Ortak, Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer/İstanbul - Türkiye
01.01.2023- 31.12.2023		Olumlu			
01.01.2024- 31.12.2024	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu	Muhammet Yaşarbaş- Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Kısıklı Mahallesi Bosna Bulvarı No:31/2 Üsküdar/İstanbul - Türkiye

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

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.



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

Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. Maddesi ve " Karın Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. Maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

2022 ve 2023 yıllarında kar payı dağıtımı yapılmamıştır.

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

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
1. Mark Metin Frayman 2. Peker GYO	İsrail Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 13. Sulh Hukuk	Sultan Makamı Konutları C32 blok 2 nolu bağımsız bölümün paylı	Yoktur.	Anlaşma ile davadan vaz geçildi. Karar Kesinleşti.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. 1. Etage Yıl: 100, Bornonti
Businesscenter No: 8/15 Sisli / İstanbul
SİSİLİ NO: 726006540

85

Dogrulama Kodu: 084fe5a0-73b1-4e7a-a542-289fc3b6d08d
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		Mahkemesi 2017/1207	mülkiyet ortaklığının giderilmesi		
Peker GYO	1. Savaş Tatar 2. Aşrom Ltd Şti. 3. Günay Parlak 4. Celal Hacıyüp- oğlu	İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas	Çamlıca Arası'na davalıların el atmasının önlenmesi ve ecir misil	Yoktur.	Davacı lehine karara bağlanmış ve kesinleşmiştir. Sadece ecir misil tutarı yönünden de Yargıtay onayı ile kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 10. Vergi Mahkemesi 2020/1752 e.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 11. Vergi Mahkemesi 2023/236 E	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 6. Vergi Mahkemesi 2023/541 E	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 6. Vergi Mahkemesi 2023/542 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 3. Vergi Mahkemesi 2023/500 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 3. Vergi Mahkemesi 2023/501 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/714 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/715 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/716 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/718 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/719 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1087 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1088 E	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.



Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1089 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1090 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1091 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker GYO	Vakıflar Genel Müdürlüğü	İstanbul Anadolu 31 Asliye Hukuk Mahkemesi 2020/288 E.	Sebepsiz ödenmek zorunda kalınan 743.114,00 TL'nin istirdadı davası	Yoktur.	Dava derdesttir. 18.03.2025 yeni duruşma günü.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelenen Aşama
1. Delta Proje İnş. Tur. San ve Tic. A.Ş. 2. Çağdaş Yapı İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. 3. Emiroğlu İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	1. Peker GYO 2. Şua Bildirici	İstanbul Anadolu 5. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/1115	Sultan Makamı Konutları A21 blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Davanın Feragat nedeniyle reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.
1. Delta Proje İnş. Tur. San ve Tic. A.Ş. 2. Çağdaş Yapı İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. 3. Emiroğlu İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	1. Peker GYO 2. Israel Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/1136 E	Sultan Makamı Konutları C5 blok 2 nolu ve C33 blok 3 nolu bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Davanın Feragat Nedeniyle Reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.
Klinter İnşaat ve Enerji San. Tic. A.Ş.	1. İlhan Demirel 2. Fatih Gedikli 3. Timur Gayrimenkul	Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/472 E.	Ataköy NEF 22'de yer alan Podyum M222 nolu bağımsız bölümün Peker GYO adına tescilinin iptali ile davacı adına tescili, bu mümkün olmazsa ev ve araçlarının iadesi veya rayiç bedellerinin davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili, 670.000 USD çek	Yoktur.	Davacı kendisine tapu devrinin yapıldığını, bu yönden davanın konusuz kaldığını, Ancak geç teslimden kaynaklı kira alacağı taleplerinin olduğunu, bu talep yönünden davaya devam ettiğini beyan etmiştir. Kira bedeli alacağı yönünden dava devam etmektedir.



			bedelinin davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili		
Çınar Denizcilik Ltd.Şti.	1.Peker GYO 2.Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ. 3.MGS Gayrimenkul AŞ 4.Yılsan Yatırım Holding AŞ.	Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2021/111 E:	Peker GYO AŞ adına kayıtlı olan İstanbul Bakırköy Kartaltepe Mah.62 Ada 52 pafta 116 parselde kayıtlı C Blok 2. Bodrum Kat 3 ve 4 nolu, D Blok 2. Bodrum kat 4 nolu, E blok 2. Bodrum kat 3 ve 5 nolu bağımsız bölümlerin tapu iptal ve tescili	Yoktur.	Dava derdest, duruşma günü 22.01.2025

Son 12 ay içinde, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde, Şirketin faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır. Şirketin bağlı ortaklıkları, faaliyetlerin olağan akışı çerçevesinde zaman zaman iş ve ticaret hukukuna ilişkin davalara taraf olmaktadır. Faaliyetlerin olağan akışı kapsamında Şirketin bağlı ortaklıklarının yasal takiplere ve taleplere maruz kalabilmesi söz konusu olabilmekte ve bu gibi talepler ve iddialar finansal ve idari kaynakların kullanılmasına yol açabilmektedir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem 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 imtiyazı	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	6,29
B	Hamiline	Yoktur	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71
TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100

Şirket'in 2.500.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 2.500.000.000 TL tutarında bedelli olarak artırılmak suretiyle 5.000.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 1,00 TL tutarındaki 157.377.359,90 adet [•] ISIN Kodlu A grubu ve 2.342.622.640,09 adet B grubu [•] ISIN Kodlu olmak üzere toplam 2.500.000.000 adet sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklar %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Sermaye artırımında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır.



Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Mad de 507):

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

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

TTK madde 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

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, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Ancak, Esas Sözleşme'nin 6 ncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımı 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 (TTK Madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn Madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

TTK madde 414 uyarınca, Genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

TTK madde 415 uyarınca, Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "Hazır Bulunanlar Listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Hazır bulunanlar listesinde adı bulunan senede bağlanmamış payların, ilmhaberlerin nama yazılı payların sahipleri ve Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen pay sahipleri veya anılanların temsilcileri genel kurula katılır. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler.

Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler.

TTK madde 419 uyarınca, esas sözleşmede aksine herhangi bir düzenleme yoksa toplantıyı, genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi sıfatını taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur. Gereğinde başkan yardımcısı da seçilebilir.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

TKK madde 1527 fıkra 5 uyarınca, Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

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 (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) :



TTK madde 434 uyarınca, pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır. TTK'nun 1527 nci maddesinin beşinci fıkrası hükmü saklıdır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarı değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarı değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

TTK madde 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan haklarını kullanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTKn md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

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

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

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

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

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

Azınlık Hakları (TTKn md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn Maddde 27):

TTK madde 411 uyarınca, sermayenin en az onda birini, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndaki, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u



toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK madde 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK madde 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK madde 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az onda birini, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 559 uyarınca, kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md. 438, 439):

TTK madde 438 gereği, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1 milyon TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

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



23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları

Şirket Yönetim Kurulu 16.01.2025 tarihinde gerçekleştirmiş olduğu toplantıda;

- 1) Şirket'in 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 2.500.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL tutarında artırılarak 5.000.000.000 TL'ye çıkartılmasına,
- 2) Artırılacak 2.500.000.000 TL'lik sermayeyi temsil edecek payların beheri 1,00 TL nominal değerli 157.377.360 TL'lik kısmının A grubu ve nama yazılı, 2.342.622.640 TL'lik kısmının B grubu ve hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine,
- 3) Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu pay sahiplerine (A) grubu, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu pay verilmesine,
- 4) Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının, nominal değeri olan 1,00 TL karşılığında kullandırılmasına,
- 5) Sermaye artırımında ihraç edilecek A grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, B grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,
- 6) Yapılacak olan sermaye artışında yeni pay alma hakkı süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen ilk işgünü akşamı sona ermesine,
- 7) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan payların (B) grubu olarak, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle nominal değer altında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada oluşan fiyattan satılmasına, satılmayan payların iptaline,
- 8) Sermaye artırım işlemi için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili sair tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına,
- 9) Sermaye artırım nedeniyle ihraç edilecek payların şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.'nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,

oybirliği ile karar vermiştir.

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1.1. 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 2.500.000.000 TL olup, mevcut payların %100'ü kadardır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-------	-----------------------------	------------	--------------------------------------	---	--	----------------	---------------------------



A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	157.377.359	6,30%	1,00	157.377.359	3,15%
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	2.342.622.641	93,70%	1,00	2.342.622.641	46,85%
TOPLAM			2.500.000.000	100,00%		2.500.000.000	5.000.000.000

Şirketin yapacağı sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakkı için 1 TL nominal değerli pay 1 TL fiyattan kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür.

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 kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuoyuna duyurulacaktır.

Şirket'in ortaklarının, Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden 15 gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır (Yeni Pay Alma Hakkı). Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen işgünü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar B Grubu pay olarak 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.pekergyo.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. internet sitesinde (www.alcapital.com.tr) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL nominal değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1,00 TL/1 Lot olup Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu payların tasarruf sahiplerine satışında ise, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" tebliğinde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bir payın nominal değeri 1 TL olup, nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.



BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesi www.borsaistanbul.com "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dır.

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

Pay bedelleri Türkiye Halk Bankası A.Ş.- 0611 Nolu Güneşli Ticari Şube'sinde Şirket adına açtırılan TR500001200961100080100013 İBAN no'lu özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılacak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemini yürüten Borsa üyesi A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası T + 2 gün sonra Takasbank/MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa İstanbul (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

ç) Payların dağıtım zamanı ve yeri

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

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

Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce İhraççının acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarması, izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.

Buna ek olarak, ülke ekonomisinde yaşanabilecek ani değişiklikler, küresel piyasalarda belirsizlik yaratan gelişmeler, finansal sistemde dalgalanmalara yol açabilecek durumlar ya da İhraççının faaliyet gösterdiği sektörü olumsuz etkileyen beklenmedik olaylar oluşması da halka arzın ertelenmesi veya iptal edilmesi nedenleri arasında değerlendirilebilir.



Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya İhraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 5. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, SPK tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle İhraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

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

Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

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

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabilecektir.

Yeni pay alma hakkı kullandıktan sonra kalan paylar halka arz edilecektir. Borsa'da asgari işlem tutarı 1 lot (1 adet pay) ve katları şeklinde gerçekleşmekte olup talep edilebilecek miktar 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. de asgari işlem tutarı 1 adet karşılığı 1 TL ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

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

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

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

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanımı yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinde kayden teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

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



24.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

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

Yeni pay alma hakları (rüçhn hakkı) 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**

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar BIST’de satılacaktır.

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

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

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

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

Mevcut ortakların yeni pay alma oranı %100’dür.

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

Pay bedellerinin yatırılacağı hesap bilgisi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Sahibi: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Banka: Türkiye Halk Bankası A.Ş.

Şube Adı: 0611 Nolu Güneşli Ticari Şube

IBAN No: TR 500001200961100080100013

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

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

- i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,
 - a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
 - b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.
- ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.
- iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

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

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul’da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için, Borsaca belirlenecek süre içinde “R” özelliği koduyla



rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'ı açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak koşuluyla BIST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur.

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket	Görevi
Hasan PEKER	Peker GYO	Yönetim Kurulu Başkanı
Fatih PEKER	Peker GYO	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Osman İlker SAVURAN	Peker GYO	Yönetim Kurulu Üyesi
Bora ORUÇ	Peker GYO	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur BOĞDAY	Peker GYO	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ramazan IŞIK	Peker GYO	Genel Müdür
Murat OKTAY	-	-
Recep YILMAZ	-	-
Şükran ALTINTAŞ	-	Hukuk Müşaviri
Dilek KURBAN	-	-
Ahmet KAĞAN	-	-
Yiğit SUNER	Peker GYO	Mali ve İdari İşler Müdürü
Mehmet GÖĞÜS	Peker GYO	Muhasebe Uzmanı
Gökmen ARSLAN	Peker GYO	Muhasebe Uzmanı
Gökçe Naz DOĞAN	Tempus SMMM Ltd. Şti	Danışman
Deniz Fatih ÜSTÜNDAĞ	Tempus SMMM Ltd. Şti	Danışman
Cem UÇARLAR	Güney Bağımsız Denetim Ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Denetçi
Muhammet YAŞARBAŞ	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Denetçi
Tayyip YANIKOVA	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Denetçi
Burcu Ekmen	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Denetçi Yardımcısı
N.Özge Şentürk ÇAVDAR	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kıdemli Denetçi
Ahmet Hulisi KONUK	A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
Sertan KARGIN	A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı

24.2. Dağıtım ve tahsis planı

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Zeynep Yılmaz Sk. Beşiktaş
Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul
Sicil No: 272602/04040

98

Dogrulama Kodu: 084fe5a0-73b1-4e7a-a542-289fc3b6d08d
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

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

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

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kuruluşlardan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

Bir payın nominal değeri 1,00 TL’dir. Yeni pay alma haklarının kullanımı 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 Adet) pay için 1,00 TL’den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere BIST Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirmelerine tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

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

Bir payın nominal değeri 1,00 TL’dir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 Adet) pay için 1,00 TL’den kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılarak nominal değerden aşağı olmamak üzere BIST Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasının ve halka arzın, SPK’nın gerekli onaylarının alınmasını takiben yapılması planlanmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, tasarruf sahiplerine satış süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahipleri için satış süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççının (www.pekergyo.com), KAP (www.kap.org.tr) ve yetkili kuruluş A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin internet sitelerinde ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

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

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık yüklenimi ve halka arza aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kullanımından sonra kalan payların satışında aracılık edecek kuruluş ilişkin bilgiler tablodadır.

Ticaret Unvanı	: A1 Capital Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
----------------	---

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Yeni Yüzyıl Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/5/51/ İstanbul
SİSLE / D: 7260065440



Faaliyet Konusu	:	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak
Merkez Adresi	:	Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	16.11.1990
Ticaret Sicil Numarası	:	270189 – İstanbul
Çıkarılmış Sermayesi	:	675.000.000 TL
Yetki Belgesi Numarası	:	G-038 (412)

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

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	2.500.000.000	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirketi ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 20.01.2025 tarihli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme, "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile rüçhan hakkı kullanımından kalan payların satışını kapsamaktadır. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa'da A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılacaktır.

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

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren A1 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.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (B grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilerek Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır.



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

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da "PEKGY" koduyla işlem görmektedir. BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır. Bu izahname kapsamında ihraç edilecek B grubu hamiline yazılı paylar Borsa'da işlem görecektir. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

- a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: Yoktur.
- b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.
- c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: Yoktur.
- d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler: Yoktur.
- e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar: Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Şirket'in 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı bedelli olmak üzere toplamda 2.500.000.000 TL tutarında artırılarak 5.000.000.000 TL olacaktır.

Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraçtan elde edilecek olan 2.500.000.000 TL sermaye artırımını gelirinden 8.331.250 TL (beklenen masraflar) düşüldükten sonra 2.491.668.750 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Halka arz maliyetlerine ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



Sermaye Artırım Maliyetleri	Tutar (TL)
Kurul Ücreti (İhraç Edilecek Payların Nominal Değeri Üzerinden %0,2)	5.000.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	787.500
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	1.000.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	131.250
Diğer Giderler	100.000
Genel Toplam	8.331.250
Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı	2.500.000.000
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0033

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000-TL'den 2.500.000.000-TL'lik artış ile 5.000.000.000-TL'ye nakden artırılmasındaki amaç; Şirketimizin sermaye yapısının güçlendirilmesi ve borçluluğunun azaltılarak daha sağlıklı bir finansal bünyeye kavuşturulmasıdır.

Şirketimizin sermaye yapısını güçlendirmek üzere yapılacak sermaye artırımından elde edilecek fonun tamamının Şirketimizin mevcut ve/veya potansiyel yatırımları ile borçluluğunun azaltılması amacıyla Şirketin ve bağlı ortaklarının finansal borç ödemeleri ile operasyonel giderlerin karşılanması çerçevesinde kullanılacaktır.

Şirket'in yapmayı planladığı nakit sermaye artırımından brüt 2.500.000.000 TL, tahmini halka arz giderleri olan 8.331.250 TL'nin düşülmesi sonucu ise net 2.491.668.750 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır.

Şirket, 03.07.2025 tarih ve 2025/19 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artışından elde edilecek fonun;

- %45'inin banka kredilerinin kapamasında
- %45'inin mevcut ve hali hazırda devam etmekte yatırımlarında
- En fazla %5'inin işletme sermayesinde
- En fazla %5'inin yeni yatırımlarda ve ihtiyaç duyulması halinde yukarıda ifade edilen fon kullanım kalemleri arasında %5 geçiş yapılabilmesine ve ihtiyaç duyulması halinde yukarıda ifade edilen fon kullanım kalemleri arasında %5 geçiş yapılabilmesine

çerçevesinde kullanılmasına karar verilmiştir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak tanımlanır.

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıklarını varsayarak sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi -%10,85 olacaktır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000



İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250
Halka Arz Hasılatı		2.500.000.000
Net Hasılat		2.491.668.750
Özkaynak (31.12.2024)	3.182.205.512	5.673.874.262
Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000
Pay Başına Defter Değeri	1,2729	1,1348
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,1381
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-10,85%

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan %100 oranında bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcılarımızın yeni pay alma haklarını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleştirmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

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

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların Borsa'da satılması durumunda ise; 05.06.2025 tarihli kapanış fiyatı esas alınarak, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisi yüzdesi 5,26% olacak olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin yüzdesi -4,98% olarak hesaplanmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,41
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000
İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250
Halka Arz Hasılatı		3.525.000.000
Net Hasılat		3.516.668.750
Özkaynak (31.12.2024)	3.182.205.512	6.698.874.262
Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000
Pay Başına Defter Değeri	1,2729	1,3398
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,0669
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		5,26%
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,0702
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-4,98%

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

A1 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 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 4 nolu bölümde yer almaktadır.



30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

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

30.1. Genel Bakış

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 buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla 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 2025 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesii uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
158.000 TL'ye kadar	15
3030.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL, (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere



ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

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 ifa 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

GVK'nın Geçici 67. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca, 31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere 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 31.12.2025 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) (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 T.C. Hazine ve 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:



- a) Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) 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 T.C. 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) SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15;

(iii) 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 SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler 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 uygulanabilmektedir. 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 türler,

- (i) sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve
- (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmanak kaydıyla



izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları 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 temsilcilikince 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 cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile şaklayıcı 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 (halihazırda 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulamak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve 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 isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise beyan edilmesi gerekir.



30.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye’de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK’nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisna 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 Kanunun 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 alım satım 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.

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 kar paylarının ve kar payı avantajlarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/1-6-b maddesinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-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. Kâr payının yıllık vergi/beyannameinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannameinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

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

30.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.



Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkiyat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan GVK'nın 101. Maddesinin 5 nolu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkiyat 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 hâlinde tevkiyat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, 2021 takvim yılına ait hesap dönemi içinde elde edilen safi kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak 2021/1. Geçici vergi dönemi için uygulanacak kurumlar vergisi oranı %20'dir. 2022 takvim yılına ait kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %23'tür. 2023 takvim yılına ait kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25'tir. İzahname tarihindeki yürürlükte olan mevzuat gereğince 2024 ve 2025 yıllarına ait kurumlar vergisi oranı %25'tir.

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkiyat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkiyat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkiyat 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.pekergyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları ve bağımsız denetim raporları.

33. EKLER

EK-1: Sermaye Artırımı Yönetim Kurulu Kararı

EK-2: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

