



# **PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2019 – 31.03.2019 Dönemi**

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER.....	3
1.1 GENEL BİLGİLENDİRME .....	3
1.2 TARİHÇE .....	3
1.3 ORTAKLIK YAPISI .....	4
1.4 YÖNETİM KURULU .....	4
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	5
1.6 PERSONEL BİLGİSİ .....	5
Şirketin Üst Düzey Yöneticileri: .....	5
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR .....	6
2.1 Ataköy NEF 22 Projesi.....	6
2.2 Sultanmakamı Konutları .....	7
2.3 Çamlıca Arsası.....	7
2.4 Heinsberg Bina.....	7
2.5 Gravesend Bina/Arsa .....	7
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ .....	8
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....	8
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: .....	8
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	8
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar: .....	8
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler: .....	8
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	8
f) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: .....	9
g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:.....	9
h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:.....	9
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	9
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu: .....	9
5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler: .....	10
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	10
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:.....	10
5.5 Finansal Durum Tablosu .....	10
5.6 Kar-Zarar Tablosu.....	12
5.7 Hisse Performansı .....	13
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	14

## 1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1 GENEL BİLGİLENDİRME

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

Şirketin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

- İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
- Sicil Numarası :81769-5

İletişim Bilgileri;

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

### 1.2 TARİHÇE

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

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

- Şirketimizin %32'sine takabül eden paylarının halka arzı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben 15-16 Şubat 2018 tarihlerinde talep toplamak suretiyle gerçekleştirilmiş olup, şirketimiz hisseleri Borsa İstanbul'da 22 Şubat 2018 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamıştır.
- Şirketimiz ile 100% hissedarı olduğu Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmiş olup, söz konusu birleşme 08.03.2019 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

### 1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 73.100.000 TL tutarında çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	31 Aralık 2018
Hasan Peker	A	Nama	1.622.820	1.622.820
Ayşegül Peker	A	Nama	813.847	813.847
Hasan Peker	B	Hamiline	31.482.708	31.482.708
Ayşegül Peker	B	Hamiline	15.788.625	15.788.625
Diğer	B	Hamiline	23.392.000	23.392.000
			<b>73.100.000</b>	<b>73.100.000</b>

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

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

Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerinde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

### 1.4 YÖNETİM KURULU

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

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

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

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

### Yönetim Kurulu Komiteleri

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

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

### 1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

Kar dağıtımını konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

### 1.6 PERSONEL BİLGİSİ

#### Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

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

## Üst yönetime sağlanan faydalar

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

<b>1 Ocak – 31 Mart 2019</b>	
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	<b>306.675</b>
	<b>306.675</b>

Personel Sayısı: 12

## **2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR**

### **2.1 Ataköy NEF 22 Projesi**

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

6 adet blokta yer alan 1438 adet konut ve 125 adet mağazadan oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. Timur Gayrimenkul tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (1275 adet konut ve 89 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (163 adet konut ve 36 adet işyeri ) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

Bununla birlikte, 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Nef Ataköy 22 projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Söz konusu bağımsız birimlerin ön satışları devam etmekte olup, satılan ve teslimi yapılan 2 adet bağımsız bölüm stoklarımızdan çıkarılmıştır.

Ayrıca, 15 Mart 2019 tarihinde Ataköy Nef 22 projesi ile ilgili olarak, Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul arasında ek bir protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol ile, projede yer alan ve henüz üçüncü kişilere satışı gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümler Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihinde Şirketimiz ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan ek protokol ile Şirketimiz tarafından Timur Gayrimenkul'den satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümden halen satışı gerçekleşmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen paylaşım neticesinde projede yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirketimiz uhdesinde kalmış, 6.106,83 m2 satılabilir alana

sahip 31 adet bağımsız bölüm ise Timur Gayrimenkul'e bırakılmıştır. Taraflar kendi paylarına kalan bölümleri bundan sonra serbestçe tasarruf edebilecek, paylaşma konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirlerden tarafların birbirlerine karşı herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Öte yandan işbu protokol tarihi itibariyle satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

## **2.2 Sultanmakamı Konutları**

Şirketimiz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içindeki konutlardan 3 tanesinde (B29 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler ile C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) tek malik olup, 7 tanesinde (A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm, C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm ve C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir.

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

## **2.3 Çamlıca Arsası**

Şirketimiz, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel ve 1139 Ada 5 Parsellerde bulunan arsaların sahibidir. Söz konusu hisselerin önemli bir bölümü üzerinde Hasan Peker intifa hakkı sahibi olup, Şirketimiz kuru mülkiyet hakkına sahip durumdadır.

## **2.4 Heinsberg Bina**

Şirketimiz tarafından, 18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada No:2 ve Parsel No:247'de konumlu 48 dairelik bir bina toplam 1.110.000 Euro'ya satın alınmıştır. Söz konusu binanın renovasyonun işlemleri tamamlanmış olup, bağımsız bölümler kiraya vermeye başlanmıştır. Ayrıca, muhtemel bir alıcıdan binanın tamamının satın alınmasına yönelik teklif alınmış olup, söz konusu alıcı ile görüşmelerimiz devam etmektedir.

## **2.5 Gravesend Bina/Arsa**

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

### 3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

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

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Değeri	Para Birimi	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No
NEF 22 Projesi Arsa Payları	132.133.386	TL	25/12/2018 - OZL201800303
NEF 22 Projesi 23 Adet Ticari Ünite	79.570.793	TL	25/12/2018 - OZL201800303
Sultan Makamı Konutları	34.580.626	TL	25/12/2018 - OZL201800302
Çamlıca Arsası	77.619.467	TL	03/10/2018 - OZL201800216
Heinsberg Bina	4.000.000	Euro	14.12.2018
Gravesend Bina/Arsa	2.750.000	GBP	15.12.2018

### 4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket 2018 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

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

Bulunmamaktadır.



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

2018 yılı Olağan Genel Kurul tarihi 24.05.2019 olarak belirlenmiş olup, söz konusu husus KAP'ta açıklanmıştır.

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

Yapılmamıştır.

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

Şirket, bağlı şirket değildir.

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

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

2018 yılı sonu itibariyle Ataköy Nef 22 Proje'sinde inşaatı tamamlanan bağımsız bölümlerin teslimleri devam etmektedir. Bu mahiyette 1.364 (1.275 adet konut ve 89 adet işyeri) adet bağımsız bölümün teslimleri tamamlanmış olup, arsa payı faturaları düzenlenmiştir.

Ayrıca, 15 Mart 2019 tarihinde Ataköy Nef 22 projesi ile ilgili olarak, Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul arasında ek bir protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol ile, projede yer alan ve henüz üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilmemiş olan bağımsız bölümler Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihinde Şirketimiz ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan ek protokol ile Şirketimiz tarafından Timur Gayrimenkul'den satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümden halen satışı gerçekleştirilmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen paylaşım neticesinde projede yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirketimiz uhdesinde kalmış, 6.106,83 m2 satılabilir alana sahip 31 adet bağımsız bölüm ise Timur Gayrimenkul'e bırakılmıştır. Taraflar kendi paylarına kalan bölümleri bundan sonra serbestçe tasarruf edebilecek, paylaşımına konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirlerden tarafların birbirlerine karşı herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Öte yandan işbu protokol tarihi itibariyle satışı gerçekleştirilmiş olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

Almanya'da 2017 yılı sonunda satın alınan Heinsberg binamızın renovasyon işlemleri tamamlanış ve bağımsız bölümler kiraya vermeye başlanmıştır. Ayrıca, söz konusu binamızın satışına yönelik teklif alınmış ve ilgili husus KAP'ta açıklanmıştır.

Bununla birlikte, Şirketimizin yurtdışı proje geliştirme hedefleri çerçevesinde 2018 yılında İngiltere'nin Gravesend kentinde bir adet eski hastane binası alımı

gerçekleşmiştir. Söz konusu alım Şirket'imizin yurtdışında yatırım vizyonunu desteklemektedir.

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

Şirketimizin kuruluş tarihi 25.04.2017 olup, 31.12.2018 ile 31.03.2019 tarihli karşılaştırmalı mali tablolar aşağıda yer almaktadır.

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

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

**5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:**

Yoktur.

**5.5 Finansal Durum Tablosu**

Şirketimizin 31 Mart 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
	<b>geçmemiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>31 Mart 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Varlıklar</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	2.136.993	5.368.513
Ticari alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	714.528	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	30.188.378	4.353.431
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.087.759	1.248.158
Stoklar	171.935.758	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	191.976	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	32.259	82.501
Diğer dönen varlıklar	450.207	451.608
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>206.737.858</b>	<b>198.906.550</b>
<b>Duran varlıklar</b>		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	256.256.087	254.570.842
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	73.008.429	71.056.908
Maddi duran varlıklar	8.763	9.608
Peşin ödenmiş giderler	784	
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.912.609
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>329.274.592</b>	<b>327.550.496</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>536.012.450</b>	<b>526.457.046</b>

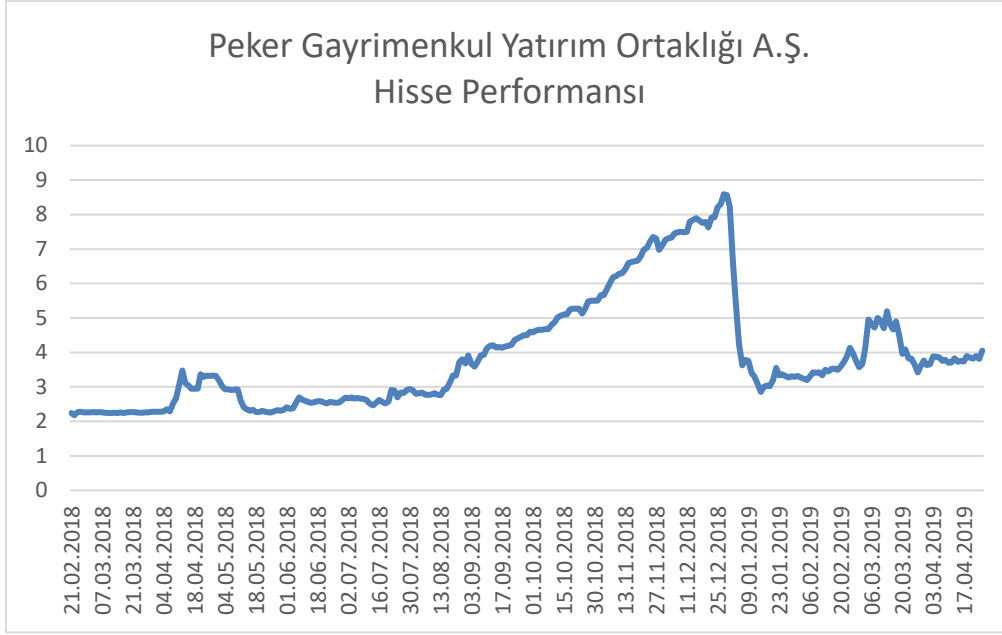
	<b>Cari dönem</b>	Geçmiş dönem
	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	Bağımsız denetimden geçmiş
	<b>31 Mart 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Kaynaklar</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Kısa vadeli borçlanmalar	95.034.624	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	24.666.566	48.841.969
Ticari borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	38.211.803	40.766.069
Ertelenmiş gelirler	33.026.898	12.861.338
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	731.012	25.411.500
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	20.443	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	123.447	174.829
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	863.123	1.556.847
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>192.677.916</b>	<b>195.232.902</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Uzun vadeli borçlanmalar	7.892.216	8.602.659
Uzun vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	77.683	42.825
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>7.969.899</b>	<b>8.645.484</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>200.647.815</b>	<b>203.878.386</b>
<b>Özkaynaklar</b>		
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	1.107	6.168
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.000.000	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	243.472.492	234.108.027
Net dönem karı	12.791.036	9.364.465
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>335.364.635</b>	<b>322.578.660</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>536.012.450</b>	<b>526.457.046</b>

## 5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2019 – 31 Mart 2019 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
<b>Kar veya zarar kısmı</b>		
Hasılat	15.369.000	21.101.964
Satışların maliyeti (-)	(15.190.482)	(24.452.110)
<b>Brüt kar</b>	<b>178.518</b>	<b>(3.350.146)</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	(168.400)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.507.227)	(1.102.389)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24.764.537	26.755.735
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(765.910)	(4.153.184)
<b>Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>	<b>22.669.918</b>	<b>17.981.616</b>
Finansman gelirleri	466.246	376.984
Finansman giderleri (-)	(8.432.519)	(11.445.156)
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>	<b>14.703.645</b>	<b>6.913.444</b>
<b>Vergi geliri / (gideri)</b>		
- Cari dönem vergi gideri	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	(1.912.609)	-
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>	<b>12.791.036</b>	<b>6.913.444</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>		
Ana ortaklık payları	12.791.036	6.913.444
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,17</b>	<b>0,09</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı</b>		
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	(5.061)	838
- Vergi etkisi	-	(168)
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>		
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>12.785.975</b>	<b>6.914.114</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>		
- Ana ortaklık payları	12.785.975	6.913.444

## 5.7 Hisse Performansı



Şirketimiz hisseleri pay başına 5,5 TL (düzeltmiş 2,24) fiyatla 15-16 Şubat 2018 tarihinde halka arz edilmiş ve 21 Şubat 2018 tarihi itibariyle Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Bununla birlikte, şirketimizin gerçekleştirdiği sermaye artışı ile hak sahiplerine %143,667 oranında bedelsiz hisse senedi dağıtılmış ve söz konusu bölünme işlemi ile 09.01.2019 tarihinde hisse fiyatımız 9,20 TL'den 3,776 olarak düzeltilmiş fiyat ile işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz teşvikleri kapsamında 45 gün süreli verilen geri alım taahhüdünün de etkisiyle halka arzı takip eden dönemde bir süre yatay seyreden hisse fiyatı Nisan – Aralık döneminde yukarı yönlü bir hareket göstermiş ve 27 Aralık 2018 tarihinde 8,59 TL ile en yüksek seviyesine ulaşmış, sonrasında yaşanan düzeltme hareketi ile en son 26 Nisan 2019 tarihi itibariyle kapanış fiyatı 4,05 TL olmuştur. Bu veriler anılan dönemde %80,8 oranında bir artışa işaret etmektedir.

BIST-100 endeksinin 21 Şubat 2018 tarihindeki açılış seviyesi 113.432,85 ve 26 Nisan 2019 kapanış seviyesi ise 94.783 puan olup, bu dönemde %16,44'lük azalış göstermiştir. Buna göre, hissemiz aynı dönemde BIST 100 endeksine göre %97,24 pozitif getiri sağlamıştır.

## 5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal tablo ana hesap kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A.	Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.036.609	5.275.683
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	244.944.187	232.441.953
C.	İştirakler	Md. 24/(b)	-	40.000.000
	İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		289.031.654	260.613.753
D.	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	536.012.450	538.331.389
E.	Finansal borçlar	Md. 31	127.593.406	114.564.978
F.	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G.	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	731.012	-
I.	Özkaynaklar	Md. 31	335.364.635	370.343.147
	Diğer kaynaklar		72.323.397	53.423.264
D.	Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	536.012.450	538.331.389

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı		2.036.609	4.572.666
A3.	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	30.850.854	29.238.562
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2.	İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J.	Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K.	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	268.618	637.647

Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	%-	%-
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md. 24/(a), (b)	>% 51	%45,70	%43,18
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	%0,38	%8,31
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	%5,76	%10,38
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	%0	%0
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	%0	%0
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	%38,29	%30,93
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	%0,38	%0,88
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	%0,05	%0,01