



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

## **YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2020 – 31.12.2020 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 .....	6
Şirketin Üst Düzey Yöneticileri.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR .....	6
2.1 Ataköy NEF 22 Projesi.....	6
2.2 Sultanmakamı Konutları .....	8
2.3 Çamlıca Arsası .....	8
2.4 Heinsberg Bina.....	10
2.5 Gravesend Bina/Arsa .....	10
2.6 Hagen Almanya.....	10
2.7 Kaiserwall Almanya .....	10
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ .....	10
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....	11
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: ...	11
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	11
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar: .....	11
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler: .....	11
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	11
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: .....	11
g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:.....	12
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:.....	12
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	12
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu: .....	12
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: .....	12
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	12
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:.....	12
5.5 Finansal Durum Tablosu .....	12
5.6 Kar-Zarar Tablosu.....	14
5.7 Hisse Performansı .....	15
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	16

## 1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1 GENEL BİLGİLENDİRME

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

gerçekleştirilmiş olup, Şirket hisseleri Borsa İstanbul'da 22 Şubat 2018 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamıştır. Güncel halka açıklık oranı %49,9'dur.

- Şirket sermayesi tamamı 2017 yılı karının dağıtılmayarak geçmiş yıllar karlarına aktarılmış kısmından karşılanmak suretiyle 30.000.000 TL'den 73.100.000 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemleri 11.01.2019 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket 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 1.850.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 253.000.000 TL tutarında çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adeti	Pay Tutarı (TL)
Hasan Peker	A	Nama	5.616.599,82	5.616.599,82
Ayşegül Peker	A	Nama	2.816.733,51	2.816.733,51
Hasan Peker	B	Hamiline	29.172.159,07	29.172.159,07
Ayşegül Peker	B	Hamiline	14.644.624,72	14.644.624,72
Diğer	B	Hamiline	200.749.882,88	200.749.882,88
			<b>253.000.000</b>	<b>253.000.000</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 değerde 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.

Bununla birlikte, Şirket 07 Temmuz 2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 179.900.000 adet pay karşılığı 179.900.000 TL tutarında artırarak 253.000.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı geçmiş yıl karlarından 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 itibariyle, Sayın Şükran Altıntaş yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş olup, söz konusu karar 06.11.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

En son Şirketimizin 02.07.2020 tarihli Genel Kurul Kararı ile yönetim kurulumuz aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Söz konusu genel kurul kararı 10.07.2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi Bitiş Tarihi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	02.07.2020	01.07.2023
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	02.07.2020	01.07.2023
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
Şükran Altıntaş	Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
M. Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023

### Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi
Başkan	Mehmet Serkan KARABACAK	Soner KAYSERİLİOĞLU	Soner KAYSERİLİOĞLU
Üye	Soner KAYSERİLİOĞLU	Mehmet Serkan KARABACAK	Fatih PEKER
Üye	Recep YILMAZ		

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 dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

## 1.6 PERSONEL BİLGİSİ

### Şirketin Üst Düzey Yöneticileri

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi
Onur Özalp	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul

### Üst yönetime sağlanan faydalar

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 31 Aralık 2020	
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	1.436.755
	<b>1.436.755</b>

Personel Sayısı: 12

## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1 Ataköy NEF 22 Projesi

Şirket ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında 25.02.2014 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi çerçevesinde, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsada geliştirme masrafları Timur Gayrimenkul tarafından karşılanarak Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. Söz konusu sözleşmede, projede yer alan bağımsız bölümlerden elde edilecek satış hasılatının %50'si Şirket'e ve %50'si Timur Gayrimenkul'e olacak şekilde paylaşılması öngörülmüştür.

6 adet blokta yer alan satılabilir alanı 98.235 m2 olan 1.438 adet konut ve satılabilir alanı 25.643 m2 olan 125 adet işyerinden oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. 2019 yılında ise projenin inşaatları tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış ve projede yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Ataköy NEF 22'de satışa yapılan bağımsız bölümlerin satış gelirlerinin tahsili ve paylaşımı devam etmekte iken, 28.12.2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında bir ek protokol yapılmıştır. Bu ek protokol ile Şirket, Ataköy NEF 22'de yer alan ve toplam satışa esas alanı 6.405 m2 olan 23 adet işyerini toplam KDV hariç 74.898.337 TL bedelle satın almıştır. Satın alma bedelinin yarısı Timur Gayrimenkul'e düzenlenen arsa payı fatura bedeli ile mahsuben ödenmiş olup, taraflar anılan bağımsız bölümlerin satışına yine Timur Gayrimenkul'ün aracılık yapmasında ve Şirket'in söz konusu satın alma işlemi nedeniyle oluşan borcunun kalan yarısının anılan bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirlerle Timur Gayrimenkul'e ödenmesinde mutabık kalmıştır.

15.03.2019 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında ikinci kez ek protokol imzalanmıştır.

15.03.2019 tarihli ek protokol ile Ataköy NEF 22'de yer alan ve henüz üçüncü kişilere ön satışı gerçekleştirilmemiş olan tüm bağımsız bölümler Şirket ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihli ek protokol ile Şirket tarafından Timur Gayrimenkul'den satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümün halen satışı gerçekleştirilmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibarıyla, Ataköy NEF 22'de yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirket uhdesinde kalmış, 6.106,83 m2 satılabilir alana sahip 31 adet bağımsız bölüm ise Timur Gayrimenkul'e bırakılmıştır. Taraflar kendi paylarına kalan bölümleri bundan sonra serbestçe tasarruf edebilecek, paylaşımına konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirlerden tarafların birbirlerine karşı herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Öte yandan 15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar ise tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşımına devam edecektir.

Anılan protokollerden sonraki dönemde, Ataköy NEF 22'de bir yandan Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin satışına, bir yandan da 15.03.2019 tarihinde gerçekleşen nihai paylaşım öncesinde üçüncü kişilere satışı yapılmış olan bağımsız bölümlerden kaynaklanan alacakların tahsilatına devam edilmektedir.

Şirket'in nihai paylaşım sonrası uhdesinde kalan bağımsız bölümlerden 31.12.2020 tarihi itibarıyla halen stoklarda taşınmaya devam edenlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Konut	7	673,07	5.245.000
İşyeri	13	4.612,5	50.650.000
<b>Toplam (**)</b>	<b>20</b>	<b>5.285,57</b>	<b>55.895.000</b>

Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleştirilmeyen ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla halen stoklarda taşınmaya devam edenlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Toplam Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL) (Toplamın %50'si)
Konut (*)	36	3.649,97	32.150.000	16.075.000
İşyeri (**)	9	3.261,45	44.350.000	22.175.000
<b>Toplam</b>	<b>65</b>	<b>7.180</b>	<b>76.500.000</b>	<b>38.250.000</b>

(\*) Söz konusu ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 16.12.2020 tarih ve PEKGY-2011078 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

(\*\*) Söz konusu ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 29.01.2021 tarih ve PEKGY-2101014 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

## 2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 3 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 7 adedini 30.09.2020 tarihi itibarıyla aktifinde taşımaya devam etmektedir. Şirket tek malik olduğu bağımsız bölümlerden iki tanesinden kira geliri elde etmektedir. Tek malik olunan diğer bağımsız bölüm ile hisseli mülkiyete konu olan bağımsız bölümlerin ise satışları devam etmektedir.

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Hissesi	Şirket Hissesine Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
A21	1	6.530.000	26,3%	1.716.020
A21	2	9.920.000	26,3%	2.606.874
B29	1	9.200.000	100,0%	9.200.000
B29	2	13.370.000	100,0%	13.370.000
C1	2	7.340.000	26,3%	1.928.876
C2	1	6.205.000	56,2%	3.485.149
C4	3	9.570.000	100,0%	9.570.000
C5	2	7.340.000	0,3%	19.133
C32	3	9.350.000	56,2%	5.254.962
C33	3	9.350.000	26,3%	2.457.086
<b>Toplam</b>		<b>88.175.000</b>		<b>49.608.100</b>

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

## 2.3 Çamlıca Arsası

Şirket'in bir diğer yatırımı 6 adet parselden oluşan 10.601 m2 büyüklüğündeki Çamlıca Arsası'dır. Şirket Çamlıca Arsası'nın maliki olmakla birlikte söz konusu arsaların toplam yaklaşık %95'i oranındaki hissesinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmakta iken, 31.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son durum itibarıyla söz konusu arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Pekeler lehine intifa hakkı bulunmaya devam etmektedir.

31.12.2020 tarihi itibarıyla Çamlıca Arsası'na dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Arsa Alanı (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
<b>Parsellerin Tüm Mülkiyet Hakları</b>	<b>10.601,00</b>	<b>200.000.000</b>
<b>İntifa Hakkı Olan Hisseler</b>	<b>2.125,00</b>	<b>40.090.180</b>
Peker GYO Kuru Mülkiyet Hakkı (%38,18)		15.305.934
Hasan Peker İntifa Hakkı (%61,82)		24.784.246
<b>İntifa Hakkı Olmayan Hisseler</b>	<b>8.476,00</b>	<b>159.909.820</b>
Peker GYO Tüm Mülkiyet Hakları (1/1)		159.909.820



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

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 29.01.2021 tarih ve PEKGY-2101012 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

Bununla birlikte; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.03.2020 tarih ve 2020/17 sayılı bülteninde Şirketimiz ile ilgili ;

*"Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (Şirket);*

*A) i. Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9. maddesinin dokuzuncu fıkrası hükmü çerçevesinde; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde kain 1127 ada 1-2-3 no'lu parseller ile 1139 ada 3-4-5 no'lu parsellerden oluşan taşınmazların üzerinde bulunan intifa hakkının 25.12.2019 tarihindeki değerinin belirlenmesine ilişkin olarak, Şirket'in 2020 yılında portföyündeki gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmeti alacağını açıkladığı şirket tarafından 15 iş günü içerisinde yeni bir değerlendirme raporu hazırlanması, söz konusu raporun Kurulumuzun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde,*

*ii. (i.) no'lu madde belirtilen kapsamda hazırlanacak değerlendirme raporunda intifa hakkına ilişkin olarak, Şirket'in 30.12.2019 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan değerlendirme raporunda belirlenen değerden daha düşük bir değer belirlenmesi halinde, söz konusu intifa hakkının terkin işlemi en fazla bu değer dikkate alınması, bu çerçevede; değerlendirme raporunun kamuya açıklanmasını takiben 10 iş günü içerisinde Şirket muhasebe kayıtlarında ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarında gerekli düzeltmelerin yapılması ve söz konusu finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporunun da yenilenerek kamuya açıklanması gerektiği,"*

kararı alınmıştır.

Söz konusu karar gereği Ekip Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından Şirketimizin portföyünde yer alan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde kain 1127 ada 1-2-3 no'lu parseller ile 1139 ada 3-4-5 no'lu parsellerden oluşan taşınmazların ve bunlar üzerinde Hasan Peker'e ait intifa haklarının güncel ve 25.12.2019 tarihi itibarıyla değerlerinin takdir edildiği 20.04.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-289 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda Hasan Peker tarafından terkin edilen intifa haklarının terkin tarihi itibarıyla takdir edilen piyasa değeri, daha önce Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.12.2019 tarih ve OZL201904352 sayılı değerlendirme raporunda takdir edilene göre daha düşüktür. Öte yandan Sn. Hasan PEKER'in Ekip Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna itiraz etmesi neticesinde anılan raporun değerlendirme standartlarına uygunluğunun gözden geçirilmesi için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne başvuru yapılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı kararına dair süreç bu çerçevede devam etmektedir.

Ekip Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin belirtilen raporunda Çamlıca arsalarımız için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir;

	<b>Arsa Alanı (m2)</b>	<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>
<b>Parsellerin Tüm Mülkiyet Hakları</b>	<b>10.601,00</b>	<b>197.480.000</b>
<b>İntifa Hakkı Olan Hisseler</b>	<b>2.125,00</b>	<b>39.445.000</b>
Peker GYO Kuru Mülkiyet Hakkı (7/10)		27.610.000
Hasan Peker İntifa Hakkı (3/10)		11.835.000
<b>İntifa Hakkı Olmayan Hisseler</b>	<b>8.476,00</b>	<b>158.035.000</b>

**Peker GYO Toplam Değer****185.645.000****2.4 Heinsberg Bina**

Şirket Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada N2 ve Parsel N247'de konumlu 48 dairelik 4.039 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 1.110.000 Euro bedelle satın almıştır. Satın alımın ardından gayrimenkul üzerinde yer alan bina restore edilmiş ve 19.11.2019 tarihinde söz konusu gayrimenkulün 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. Alıcıdan satış bedeli 06.01.2020 tarihinde tahsil edilmiş ve söz konusu gayrimenkulümüz bu tarih itibarıyla Şirket aktifinden çıkmıştır.

**2.5 Gravesend Bina/Arsa**

Şirket İngiltere'nin Gravesend kentinde, K757298 tapu numaralı Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend DA11 0DG adresindeki 3.500 m2 arsa içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 2.300.000 GBP bedelle satın almıştır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Southview Surveyors LLP unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 30.12.2020 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.975.000 GBP olarak takdir edilmiştir.

**2.6 Hagen Almanya**

Şirket Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.791 m2 arsa üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan ve toplam kiralanabilir alanı 2.085 m2 olan gayrimenkulü 13.11.2019 tarihinde 550.000 Euro bedelle satın almıştır. Söz konusu binamızın renovasyon çalışmaları devam etmekte olup, Wardin & Schmoranz unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 15.11.2020 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.500.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Anılan taşınmaz 31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde yer almaya devam etmektedir.

**2.7 Kaiserwall Almanya**

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alımı amacıyla sözleşme imzalanmıştır. Yıl sonu itibarıyla ödemesi yapılmamış, ancak Ocak 2021'de ödemesi yapılmış ve portföye dahil edilmiştir. Söz konusu binamızın renove edilerek kiraya verilmesi 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	22.175.000	TL	16.12.2020 - PEKGY-2011078
	16.075.000	TL	29.01.2021 – PEKGY-2101012
	<b>38.250.000</b>		
NEF 22 Projesi Bağımsız Bölümler	55.895.000	TL	29.01.2021 – PEKGY-2101012
Sultan Makamı Konutları	49.608.100	TL	29.01.2021 – PEKGY-2101012
Çamlıca Arsası	175.215.754	TL	29.01.2021 – PEKGY-2101012
Gravesend Bina/Arsa	2.975.000	GBP	29.12.2020
Hagen Bina	2.600.000	Euro	15.11.2020

#### 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, 2020 yılı için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmektedir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket 2020 Q4 dönemi 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:**

2019 yılı olağan genel kurul toplantısı 02.07.2020 tarihinde yapılmış olup, 18.12.2020 tarihinde ise olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmıştır.

- 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:**

Ataköy NEF 22'de bir yandan Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin satışına, bir yandan da 15.03.2019 tarihinde gerçekleşen nihai paylaşım öncesinde üçüncü kişilere satışı yapılmış olan bağımsız bölümlerden kaynaklanan alacakların tahsilatına devam edilmektedir.

Sultan Makamı Konutlarında bağımsız bölümlerin satışları devam etmektedir.

Çamlıca Arsası'nda Hasan Peker'e ait kalan intifa hakkının önümüzdeki dönemde devralınması ve arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu mahiyette 7.955 m2 üzerinde yer alan intifa hakları 2019 yıl sonunda Hasan Peker'den devir alınmıştır.

Gravesend ve Hagen'da yer alan taşınmazların renovasyonu ile ilgili projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Almanya'nın Recklinghausen şehrinde bina alımı için sözleşme imzalanmış olup, Ocak 2021'de ödemesi yapılarak portföye dahil edilmiştir.

- 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, 31.12.2019 ile 31.12.2020 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 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Varlıklar</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	2.233.101	2.068.262
Ticari alacaklar	542.977	9.144.998
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	542.977	9.144.998
Diğer alacaklar	238.601	157.398
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	238.601	157.398
Stoklar	101.429.318	135.872.032
Peşin ödenmiş giderler	90.765	80.784
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7.569	157.138
Diğer dönen varlıklar	3.494.024	2.003
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>108.036.355</b>	<b>147.482.615</b>
<b>Duran varlıklar</b>		
Ticari Alacaklar	228.399.209	215.098.456
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	228.399.209	201.559.689
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	-	13.538.767
Diğer alacaklar	529	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.705.864	179.770.884
Maddi duran varlıklar	2.951	6.333
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>400.108.553</b>	<b>394.876.202</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>
	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kaynaklar</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Kısa vadeli borçlanmalar	71.599.995	77.422.475
Ticari Borçlar	17.219.543	77.322.283
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7.836.296	58.670.338
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	9.383.247	18.651.945
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.372.781	29.476.609
Diğer borçlar	20.955.340	35.603.335
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20.877.730	35.235.571
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar -</i>	77.610	367.764
Cari dönem vergi yükümlülüğü	1.671.353	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	118.224	89.822
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.903	738.383

<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>118.941.139</b>	220.652.907
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Uzun vadeli karşılıklar	<b>198.020</b>	200.197
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	<b>198.020</b>	200.197
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>198.020</b>	200.197
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>119.139.159</b>	220.853.104
Ödenmiş sermaye	<b>253.000.000</b>	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	<b>100.648</b>	29.597
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	<b>100.648</b>	29.597
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	<b>9.963.926</b>	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	<b>58.512.190</b>	243.472.492
Net dönem karı / (zararı)	<b>67.428.985</b>	(1.096.376)
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>389.005.749</b>	321.505.713
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>508.144.908</b>	542.358.817

## 5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	<b>Cari dönem</b>	Geçmiş dönem
	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	Bağımsız denetimden geçmiş
	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2020</b>	1 Ocak – 31 Aralık 2019
<b>Kar veya zarar kısmı</b>		
Hasılat	<b>110.235.739</b>	85.225.613
Satışların maliyeti (-)	<b>(90.507.777)</b>	(85.264.104)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>19.727.962</b>	(38.491)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	(1.850)
Genel yönetim giderleri (-)	<b>(6.974.713)</b>	(7.296.392)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	<b>93.202.032</b>	74.006.790
Esas faaliyetlerden diğer giderler	<b>(27.195.927)</b>	(38.034.932)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	674.853
<b>Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)</b>	<b>78.759.354</b>	29.309.978
Finansman gelirleri	<b>1.183.734</b>	1.869.421
Finansman giderleri (-)	<b>(10.842.750)</b>	(30.363.166)
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>	<b>69.100.338</b>	816.233

<b>Vergi geliri / (gideri)</b>	<b>(1.671.353)</b>	(1.912.609)
- Cari dönem vergi gideri	<b>(1.671.353)</b>	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	(1.912.609)
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı / (zararı)</b>	<b>67.428.985</b>	(1.096.376)
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>	<b>0,27</b>	(0,004)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı</b>		
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider)</b>	<b>71.051</b>	23.429
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	<b>71.051</b>	23.429
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>67.500.036</b>	(1.072.947)

## 5.7 Hisse Performansı



Şirketimiz hisseleri pay başına 0,65 TL\* fiyatla 15-16 Şubat 2018 tarihinde halka arz edilmiş ve 21 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz teşvikleri kapsamında 45 gün süreli verilen geri alım taahhüdünün de etkisiyle halka arzı takip eden dönemde bir süre yatay seyreden hisse fiyatı Nisan – Aralık döneminde yukarı yönlü bir hareket göstermiş ve bu dönemde 27 Aralık 2018 tarihinde 2,48 TL\* seviyesine ulaşmıştır. Sonrasında yaşanan düzeltme hareketi ile 12 Mart 2020 tarihi itibarıyla en düşük seviyesi olan 0,52 (\*) TL ile işlem görmüştür. Sonrasında ise tekrar yükselişe geçen hisse fiyatı 03 Eylül 2020 tarihinde en yüksek seviyesi olan 4,10 (\*) seviyesine ulaşmış ve en son 26 Şubat

2021 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 2,12 TL\* olmuştur. Bu veriler anılan dönemde %261,54 oranında bir artışa işaret etmektedir.

BIST-100 endeksinin 21 Şubat 2018 tarihindeki açılış seviyesi 1.134,3285 (\*\*) ve 26 Şubat 2021 kapanış seviyesi ise 1.471,39 puan olup, bu dönemde %0,29'lik artış göstermiştir. Buna göre, hissemiz aynı dönemde BIST 100 endeksine göre %196,44 pozitif getiri sağlamıştır.

\* Şirketimiz 2019 yılı başında gerçekleşen sermaye artışı ile pay sahiplerine %143,667 oranında bedelsiz hisse senedi dağıtılmış olduğundan, sermaye artışının gerçekleştiği 09.01.2019 tarihinden önce borsada oluşan fiyatlar buna göre düzeltilmiştir.

\* Şirketimiz 2020 yılında gerçekleşen sermaye artışı ile pay sahiplerine %246,10123 oranında bedelsiz hisse senedi dağıtılmış olduğundan, sermaye artışının gerçekleştiği 09.09.2020 tarihinden önce borsada oluşan fiyatlar buna göre düzeltilmiştir.

\*\* Borsa İstanbul endekslerinden 2 sıfır atılmış olup, söz konusu seviye iki sıfır atılmış endeks puan hesaplamasına göre revize edilmiştir.

## 5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.725.534	1.568.307
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	Md. 24/(a)	273.135.182	315.642.916
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		233.284.192	225.147.594
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	508.144.908	542.358.817
E. Finansal borçlar	Md. 31	71.599.995	77.422.475
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	20.877.730	35.235.571
İ. Özkaynaklar	Md. 31	389.050.214	321.505.713
Diğer kaynaklar		26.616.969	108.195.058
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	508.144.908	542.358.817
Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı		1.725.534	1.568.307
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	29.784.597	37.022.952
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi 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)	272.560	607.490



Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	<b>0,00%</b>	%0,00
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md. 24/(a), (b)	>% 51	<b>53,75%</b>	%58,20
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	<b>0,34%</b>	%0,29
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	<b>5,86%</b>	%6,83
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	<b>0,00%</b>	%0,00
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	<b>0,00%</b>	%0,00
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	<b>23,77%</b>	%34,04
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	<b>0,34%</b>	%0,29
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	<b>0,05%</b>	%0,11