



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

## **YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2021 – 30.09.2021 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.....	5
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	6
1.6 PERSONEL BİLGİSİ.....	6
Şirketin Üst Düzey Yöneticileri.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 Ataköy NEF 22 Projesi.....	7
2.2 Sultanmakamı Konutları.....	8
2.3 Çamlıca Arsası.....	9
2.4 Gravesend Bina/Arsa.....	10
2.5 Hagen Almanya.....	10
2.6 Kaiserwall Almanya.....	10
2.7 Peker GYO Global GMBH.....	10
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	11
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 ulaşamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:.....	11
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	12
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:.....	12
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:.....	13
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	13
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:.....	13
5.5 Finansal Durum Tablosu.....	13
5.6 Kar-Zarar Tablosu.....	15
5.7 Hisse Performansı.....	16
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	17

## 1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1 GENEL BİLGİLENDİRME

Şirket 25 Nisan 2017 tarihi itibariyle Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmı bölünme yolu ile ayrılarak "Peker İntvestment 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 kısmı 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.
- Şirket sermayesi tamamı geçmiş yıllar karlarından karşılanmak suretiyle 73.100.000 TL'den 253.000.000 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemleri 23.09.2020 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket sermaye tamamı nakit karşılanmak üzere 253.000.000 TL'den 669.833.746,99 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemleri 11.08.2021 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

### 1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 1.850.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 669.833.746,99 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	28.083.000,45	28.083.000,45
Ayşegül Peker	A	Nama	14.083.666,23	14.083.666,23
Hasan Peker	B	Hamiline	145.875.174,88	145.875.174,88
Ayşegül Peker	B	Hamiline	73.223.124,91	73.223.124,91
Diğer	B	Hamiline	408.568.780,53	408.568.780,53
			<b>669.833.746,99</b>	<b>669.833.746,99</b>

Bununla birlikte, Şirketin 1.850.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı 253.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere %400 oranında 1.012.000.000 TL artırılarak, 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkartılması sebebiyle ihraç edilecek 1.012.000.000 TL nominal değerli payların satışına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.04.2021 tarihli kararıyla onaylanmıştır. 01.06.2021 tarihinde başlayan 30 günlük yeni pay alma haklarının kullanılabilmesi süreci 30.06.2021 tarihinde tamamlanmıştır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların toplam nominal değeri 715.629.920,928 TL olup, ilgili paylar 13.07.2021 – 14.07.2021 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle, A1 Capital Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birinci Piyasada nominal fiyattan az olmamak kaydıyla Birinci Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satışa sunulacaktır.

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.

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.

şirket'in 1.850.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı 253.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere %400 oranında 1.012.000.000 TL artırılarak, 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkartılması sebebiyle ihraç edilecek 1.012.000.000 TL nominal değerli payların satışına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.04.2021 tarihli kararıyla onaylanmıştır. 01.06.2021 tarihinde başlayan 30 günlük yeni pay alma haklarının kullandırılması süreci 30.06.2021 tarihinde tamamlanmıştır. şirket, beheri 1 TL nominal değerde 296.370.080 adet pay karşılığı 296.370.080 TL değerinde rüçhan hakkının kullanılmasından sonra beheri 1 TL nominal değerde 120.463.667 adet pay karşılığı 120.463.667 TL 'nin halka arz edilmesiyle şirket sermayesini 669.833.747 TL'ye çıkartmıştır.

#### 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 yelerimizden Sayın İker Mahmut Kalın 01.06.2018 tarihinde istifa etmiştir. Aynı tarih itibariyle, Sayın Mine Berra Doğaner yönetim kurulu yesi olarak seilmış olup, söz konusu karar 05.06.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu yelerimizden Sayın Bekir Murat OGEL 23.10.2018 tarihinde istifa etmiştir. Aynı tarih itibariyle, Sayın şükran Altıntaş yönetim kurulu yesi olarak seilmış 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. Ayrıca, 27.12.2021 tarihinde yapılan Genel Kurul ile mevcut yönetim kurulu üyelerine ilave olarak iki yeni yönetim kurulu seilmış ve söz konusu husus 01.11.2021 tarihinde tescil edilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Sresi 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 yesi	02.07.2020	01.07.2023
şükran Altıntaş	Yönetim Kurulu yesi	02.07.2020	01.07.2023
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu yesi	02.07.2020	01.07.2023
M. Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu yesi	02.07.2020	01.07.2023
Celal Zaim il	Yönetim Kurulu yesi	27.10.2021	01.07.2023
Alper Saha	Yönetim Kurulu yesi	27.10.2021	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 dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kâr payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

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

Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

### 1.6 PERSONEL BİLGİSİ

#### Şirketin Üst Düzey Yöneticileri

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi
Onur Özalp	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Şükran Altıntaş	Hukuk Müşaviri	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 2021 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:

---

Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	2.016.142
	<b>1.132.991</b>

---

---

Personel Sayısı: 14

## 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 paylaşım 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, paylaşım 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 paylaşılmaya devam edecektir.

Son olarak, Ataköy NEF 22'de yer alan ve 17.02.2014 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile %100 yabancı sermayeli (Kuveyt) Murabahat Gayrimenkul Çözümleri ve Turizm Ltd Şti.'ne ("Murabahat") toplam 18.386.690 USD bedelle satılmış olan 69 adet bağımsız bölümün 37 adedi, satış bedelinin tahsil edilemeyen 9.423.105 USD'lik bölümüne karşılık iade alınmış, böylece Şirket ve Timur Gayrimenkul iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir.

- i. Şirket'in stoklarında kalan ve %100 sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlere 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>

- ii. Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 30.09.2021 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 (*)	15	1.631	14.140.000	7.070.000
İşyeri (**)	7	3.106	20.875.000	10.437.500
<b>Toplam</b>	<b>22</b>	<b>4.737</b>	<b>35.015.000</b>	<b>17.507.500</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 30.06.2021 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 30.06.2021 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 İstanbul ili, Üsküdar ilçesi'nde 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, Hasan Peker, 31.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını 100.000.000 TL bedel karşılığında terkin etmiştir. Söz konusu intifa haklarının değeri Adres Değerleme tarafından hazırlanan 25.12.2019 tarih ve OZL201904352 sayılı değerlendirme raporunda 106.067.368 TL olarak takdir edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı toplantısında, diğer hususların yanı sıra; Ekip Değerleme tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin Değerlendirme Komitesi Kararında belirtilen hususlar da dikkate alınmak suretiyle yeni bir değerlendirme raporu hazırlanması ve intifa hakkı terkin işleminde en fazla bu raporda belirtilen değer dikkate alınması gerektiği Şirket'e bildirilmiştir.

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

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

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

Çamlıca Arsası üzerinde Hasan Peker'in sahip olduğu kalan intifa hakları da 19.04.2021 tarihinde bila bedel terkin edilmiş olup, Şirket Çamlıca Arsası'nın tam mülkiyetine sahip konuma gelmiştir. Çamlıca Arsası'na ilişkin Reel Değerleme tarafından hazırlanan 29.01.2021 tarih ve PEKGY-2101012 sayılı raporda arsanın değeri 200.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Şirket söz konusu arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

## **2.4 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 itibariyle 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.

## **2.5 Hagen Almanya**

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

## **2.6 Kaiserwall Almanya**

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

## **2.7 Peker GYO Global GMBH**

Şirket'in Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere 1.000.000 Euro sermayeli ve paylarının tamamı Şirketimize ait olan Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketi kurulmuştur. Söz konusu şirket bünyesine 15.01.2021 tarihinde ekspertiz değeri 232.000 Euro olan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan 1 daireden oluşan bir bina 220.000 Euro'ya, 03.02.2021 tarihinde ise ekspertiz değeri 276.000 Euro olan 202 m2 arsa alanına sahip bir bina 270.000 Euro'ya satın alınmıştır. Son olarak Şirket bünyesine, Almanya'nın 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 proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 7.408 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip projede toplam 45 daire, 33 kapalı otopark ve 14 açık otopark bulunması planlanmaktadır.

## **2.8 Oxo Investment GMBH**

Şirketimizin iştiraki olan Oxo Investment GMBH şirketimize Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya

Bölgesi'ndeki Neuss şehrinin merkezinde yer alan 15.184 m2 büyüklüğündeki arsanın komisyon dahil 13.700.000 Euro bedelle satın alınması ile ilgili olarak satıcı taraf ile 28.06.2021 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, arsanın satın alımı için noter sözleşmesi imzalanması için termin alınmıştır. Eş zamanlı olarak proje ve ruhsat çalışmaları başlatılmıştır. Söz konusu arsa üzerinde 43.855 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip, toplam 27.535 m2 brüt konut alanı, 6.320 m2 brüt ticari alan ve 10.000 m2 brüt otopark alanı bulunan proje geliştirilmesi 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 Wardin & Schmoranz Mülkiyet Değerleme Uzmanı 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
	<u>16.075.000</u>	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, 2021 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 2021 Q3 dönemi hedeflerine ulaşmıştır.

- e) **Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşım ulaşılamadığına 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:**

Yapılmamıştır.

- 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 haklarının tamamı devralınmış olup, arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Gravesend yer alan taşınmazların renovasyonu ile ilgili projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Almanya'nın Recklinghausen şehrinde Kaiserwall binası alınmış olup, söz konusu gayrimenkulden kira geliri elde edilmektedir.

Şirket sermaye artışı ile elde edeceği fon ile yurtiçinde ve yurtdışında yeni yatırımlar yapmayı planlamaktadır. Bu mahiyette, Oxo Investment GMBH şirketi üzerinden Almanya'da projelendirilmek üzere bir arsa alımı ile ilgili sözleşme imzalanmıştır. Yine bu mahiyette, Peker GYO Global GMBH şirketi üzerinden Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde bir arsa alımı gerçekleştirilmiştir.

**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, 31.12.2020 ile 30.09.2021 tarihli karşılaştırmalı mali tablolar aşağıda yer almaktadır.

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

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

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

Yoktur.

**5.5 Finansal Durum Tablosu**

Şirketimizin 30 Eylül 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Varlıklar</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	<b>207.818.567</b>	2.233.101
Ticari alacaklar	<b>1.906.201</b>	542.977
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<b>1.906.201</b>	542.977
Diğer alacaklar	<b>198.265</b>	238.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<b>198.265</b>	238.601
Stoklar	<b>91.884.741</b>	101.429.318
Peşin ödenmiş giderler	<b>7.010.869</b>	90.765
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	<b>306.884</b>	7.569
Diğer dönen varlıklar	<b>1.279.693</b>	3.494.024
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>310.405.220</b>	108.036.355
<b>Duran varlıklar</b>		
Ticari Alacaklar	<b>268.135.858</b>	228.399.209
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<b>268.135.858</b>	228.399.209
Diğer alacaklar	<b>529</b>	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<b>529</b>	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	<b>199.001.066</b>	171.705.864
Maddi duran varlıklar	<b>9.500.708</b>	2.951
Peşin ödenmiş giderler	<b>98.767.738</b>	-
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>575.405.899</b>	400.108.553
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>885.811.119</b>	508.144.908

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kaynaklar</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Kısa vadeli borçlanmalar	10.100.000	71.599.995
Ticari Borçlar	6.162.556	17.219.543
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	7.836.296
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.162.556	9.383.247
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	7.372.781
Diğer borçlar	5.600.743	20.955.340
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5.381.375	20.877.730
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	219.368	77.610
Cari dönem vergi yükümlülüğü	2.425.129	1.671.353
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	150.015	118.224
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7.230	3.903
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>24.445.673</b>	<b>118.941.139</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Uzun vadeli karşılıklar	377.814	198.020
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	377.814	198.020
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>377.814</b>	<b>198.020</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>24.823.487</b>	<b>119.139.159</b>
<b>Özkaynaklar</b>		
Ödenmiş sermaye	669.833.747	253.000.000
Sermaye avansı	-	-
Hisse senedi ihraç primleri	4.722	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	125.554	100.648
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	125.554	100.648
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	1.162.283	-
- Yabancı para çevrim farkları	1.162.283	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	9.963.926
Geçmiş yıllar karları	125.941.175	58.512.190
Net dönem karı	53.956.225	67.428.985
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>860.987.632</b>	<b>389.005.749</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>885.811.119</b>	<b>508.144.908</b>

## 5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2020
<b>Kar veya zarar kısmı</b>				
Hasılat	40.927.306	10.606.078	69.059.994	9.252.393
Satışların maliyeti (-)	(25.187.935)	(6.872.708)	(49.818.588)	(5.754.074)
<b>Brüt kar</b>	<b>15.739.371</b>	<b>3.733.370</b>	<b>19.241.406</b>	<b>3.498.319</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(14.581.447)	(6.636.662)	(5.689.624)	(2.023.339)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	71.782.902	8.448.572	95.247.606	47.009.462
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(19.298.552)	(1.168.109)	(7.300.405)	(3.879.870)
<b>Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>	<b>53.642.274</b>	<b>4.377.171</b>	<b>101.498.983</b>	<b>44.604.572</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	203.932	55.338
<b>Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>	<b>53.642.274</b>	<b>4.377.171</b>	<b>101.702.915</b>	<b>44.659.910</b>
Finansman gelirleri	11.965.009	10.954.216	1.100.781	334.133
Finansman giderleri (-)	(11.139.211)	(1.787.083)	(7.490.141)	(2.299.356)
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>	<b>54.468.072</b>	<b>13.544.304</b>	<b>95.313.555</b>	<b>42.694.687</b>
<b>Vergi geliri gideri</b>				
- Dönem vergi gideri	(511.847)	650	(1.693.655)	(263.452)
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>	<b>53.956.225</b>	<b>13.544.954</b>	<b>93.619.900</b>	<b>42.431.235</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı</b>				
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	<b>1.187.189</b>	<b>136.883</b>	<b>113.351</b>	<b>17.171</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	24.906	(21.835)	113.351	17.171
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	1.162.283	158.718	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>55.143.414</b>	<b>13.681.837</b>	<b>93.733.251</b>	<b>42.448.406</b>

## 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 itibariyle Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz teşvikleri kapsamında 45 gün süreli verilen geri alım taahhüdünün de etkisiyle halka arzı takip eden dönemde bir süre yatay seyreden hisse fiyatı Nisan – 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 itibariyle 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 sermaye artışı onay kararı sonrasında ve rüçhan hakkı kullanım sürecinde yaşanan düşüş ile Ağustos ayında 19 ve 20'sinde ve Ekim ayında 06,15 ve 18'inde 0,92 TL ile kapanış yapmış ve en son 05 Kasım 2021 tarihi itibariyle kapanış fiyatı 0,99 TL\* olmuştur.

\* 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	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	<b>201.042.145</b>	1.725.534
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)	<b>412.134.831</b>	273.135.182
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		<b>272.076.958</b>	233.284.192
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>885.253.934</b>	508.144.908
E. Finansal borçlar	Md. 31	<b>10.100.000</b>	71.599.995
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	<b>5.381.375</b>	20.877.730
İ. Özkaynaklar	Md. 31	<b>860.527.487</b>	389.050.214
Diğer kaynaklar		<b>9.245.072</b>	26.616.969
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>885.253.934</b>	508.144.908

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
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		<b>201.042.145</b>	1.725.534
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	<b>20.126.185</b>	29.784.597
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)	<b>1.040.397</b>	272.560

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
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, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a), (b)	>% 51	<b>46,56%</b>	53,75%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	<b>22,71%</b>	0,34%
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	<b>2,27%</b>	5,86%
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>1,80%</b>	23,77%
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	<b>22,71%</b>	0,34%
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	<b>0,12%</b>	0,05%