



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2022 – 30.09.2022 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.....	5
1.6 PERSONEL BİLGİSİ.....	6
Şirketin Üst Düzey Yöneticileri.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	6
2.1 Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler.....	6
2.2 Sultanmakamı Konutları.....	7
2.3 Çamlıca Arsası.....	7
2.4 Gravesend Bina/Arsa.....	8
2.5 Kaiserwall Almanya.....	8
2.6 Peker GYO Global GMBH.....	8
2.7 Oxo Investment GMBH.....	8
2.8 Blue Stone Investment GMBH.....	9
2.9 Nordstern Düsseldorf GMBH.....	9
2.10 Peker GYO Spain SL.....	9
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	9
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	10
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:	10
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	10
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:.....	10
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:.....	10
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	10
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:.....	10
g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:.....	10
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:.....	11
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	11
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:.....	11
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:.....	11
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	11
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:.....	11
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 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 dönüşümü 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 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'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 olarak 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.
- 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
			669.833.746,99	669.833.746,99

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.

1.4 YÖNETİM KURULU

02.07.2020 ve 27.10.2021 tarihli Genel Kurul Kararları ile yönetim kurulumuz aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

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
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
Celal Zaim Çil	Yönetim Kurulu Üyesi	27.10.2021	01.07.2023
Alper Saha	Yönetim Kurulu Üyesi	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	Murat PARMAKÇI		

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 Eylül 2022 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 1 Ocak – 30 Eylül 2022 dnemi için 2.472.093 TL'dir.

Personel Sayısı: Yurtdışı iştirakler dahil çalışan sayısı 27'dir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1 Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler

Ataköy NEF 22 Projesinde 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	1	111,48	1.700.000
İşyeri	13	4.612,5	72.330.000
Toplam (*)	14	4.723,17	74.030.000

Ataköy NEF 22 Projesinde Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 30.09.2022 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)
İşyeri (*)	6	2.983,80	50.180.000	25.090.000

(*) Söz konusu ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 07.01.2022 tarih ve PEKGY-2110080 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 1 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 6 adedini 30.09.2022 tarihi itibariyle aktifinde taşımaya devam etmektedir. Şirket tek malik olduğu bağımsız bölümlerden iki tanesinin dönem içinde satışını gerçekleştirmiştir. Tek malik olunan diğer bağımsız bölüm ile hisseli mülkiyete konu olan bağımsız bölümlerin ise satışları devam etmektedir.

Şirket'in 30.09.2022 tarihi itibariyle Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Toplam Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
Konut (*)	7	3.350	81.650.000	43.429.986

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 07.01.2022 tarih ve PEKGY-2110082 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.3 Çamlıca Arsası

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 ettiği 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.

Bununla birlikte, 2021 yılı son çeyreğinde; 167 pafta, 1127 ada, 1,2,3 adet parsellerin tevhid işlemleri kapsamında parsellere komşu 652,69 m2 alanın Üsküdar Belediyesi Encümen kararı çerçevesinde yoldan ihdas edilerek söz konusu parsellere tevhid ile ilgili olarak söz konusu alan toplam 11.748.240 TL'ye Şirketimizce satın alınmıştır. Söz konusu satınalma ve yapılan tevhid

işlemleri kapsamında 6 adet parselden oluşan arsamız 2 parsel olarak birleştirilmiş olup, toplam 11.019,81 büyüklüğündedir.

Arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Çamlıca Arsası'na ilişkin Reel Değerleme tarafından hazırlanan 07.01.2022 tarih ve PEKGY-2110081 sayılı raporda arsanın değeri 292.980.000 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. Söz konusu gayrimenkulümüz 4.000.000 GBP bedelle Star Living Limited unvanlı şirkete satılmıştır. Satış bedelinin 3.500.000 GBP'lik kısmı nakden ödenecektir. Alıcı kalan 500.000 GBP'yi nakden veya arsa üzerinde inşa edilecek projeden 116 m2 büyüklüğündeki ticari alanı Şirketimize devrederek ödeyebilecektir.

2.5 Kaiserwall Almanya

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina 30.09.2022 tarihi itibarıyla şirket aktifinde yer almaktadır. Wardin & Schmoranz unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 30.12.2021 tarihli değerleme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 521.000 Euro olarak takdir edilmiştir.

2.6 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 ve 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 ve adet motor otoparkı bulunması planlanmaktadır. Söz konusu projemizde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, mevcut binanın içi yıkım işleri tamamlanmıştır.

2.7 Oxo Investment GMBH

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 ön sözleşme imzalanmış idi, ancak, satıcı tarafın satıştan vazgeçmesi nedeniyle söz konusu satın alma işleminden vazgeçilmiştir. Sermaye harcama yatırımlarımız çerçevesinde Almanya'nın

Nordstern şehrinde alınması öngörülen arsanın bu şirketimiz bünyesine alınması planlanmaktadır.

2.8 Blue Stone Investment GMBH

Şirketimiz Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş ancak henüz aktif olarak faaliyet göstermeyen Blue Stone Investment GMBH şirketinin paylarının tamamını ilişkili tarafı olan Peker Holding GMBH'dan 06.10.2021 tarihinde devralmıştır. Eş zamanlı olarak Blue Stone Investment GMBH, Almanya'nın Grevenbroich şehrinde ekspertiz değeri 1.980.000 Euro olan 2.370 m2 arsayı 07.10.2021 tarihinde 1.830.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

2.9 Nordstern Düsseldorf GMBH

Şirketimiz Almanya'da kurulu ve 25.000 Euro sermayeli Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH'tan 01.12.2021 tarihinde satın almıştır. Söz konusu payların değeri Almanya'da kurulu Kieffer Stübben Partner mbB firması tarafından hazırlanan 21.10.2021 tarihli değerlendirme raporunda 5.899.753,66 Euro olarak takdir edilmiş olup, satın alma bedeli de 5.850.000 Euro olarak belirlenmiştir. Söz konusu şirketin sermayesini temsil eden payların kalan %11'i de Şirketimiz tarafından satın alınmış ve ilgili şirketin tamamına sahip konuma gelinmiştir.

Nordstern Düsseldorf GmbH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olup, anılan arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetleri devam etmektedir.

2.10 Peker GYO Spain SL

Paylarının tamamı Şirketimize ait olan İspanya'daki iştirakimiz Peker GYO Spain SL unvanlı şirketimiz bünyesine İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutlar 1.400.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmazları değeri Uve Valoraciones S.A ünvanlı değerlendirme firması tarafından 1.878.006 Euro olarak takdir edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün tadil edilmesi ve ardından satılması planlanmaktadır. Tadilat bütçesinin 400.000 Euro ve tadilat sonrası satış fiyatının 3.500.000 Euro olması öngörülmektedir.

3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki Türkiye'deki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme 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 Strutt & Parker 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	29.835.000	TL	07.01.2022 – PEKGY- 2110080
NEF 22 Projesi Bağımsız Bölümler	74.030.000	TL	07.01.2022 – PEKGY- 2110080
Sultan Makamı Konutları	43.429.986	TL	07.01.2022 – PEKGY- 2110082
Çamlıca Arsası	292.980.000	TL	07.01.2022 – PEKGY- 2110081
Gravesend Bina/Arsa	3.250.000	GBP	17.12.2021
Kaiserwall Bina	521.000	Euro	30.12.2021

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, 2022 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 2022 Q3 yılında 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 gayrimenkul projesi geliştirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

Gravesend'te yer alan satılmış ve aktifimizden çıkarılmıştır.

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

Peker GYO Global GMBH şirketi üzerinden Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde bir arsa alımı gerçekleştirilmiştir. Projenin inşaatı devam etmektedir.

Blue Stone Investment GMBH şirketi üzerinden Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'ndeki Grevenbroich şehrinde bir arsa alımı gerçekleştirilmiştir. Proje geliştirme işlemleri devam etmektedir.

Ayrıca, yurtdışı yatırım planları çerçevesinde yıl içinde Almanya'nın Düsseldorf şehrinde arsa yatırımı bulunan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin %100 hissesi Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Bununla birlikte, İspanya'da kurulan Peker GYO Spain SL bünyesinde İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu konutlar 1.400.000 Euro bedelle satın alınmıştır.

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 31.12.2021 ile 30.09.2022 tarihli karşılaştırmalı mali tabloları 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 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmemiş	geçmiş
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar		
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	286.958.717	254.026.452
Ticari alacaklar	54.964.565	2.912.186
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	54.964.565	2.912.186
Diğer alacaklar	721.982	314.616
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	721.982	314.616
Stoklar	84.879.694	89.563.870
Peşin ödenmiş giderler	54.523.001	501.791
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	46.193	317.837
Diğer dönen varlıklar	6.813.517	191.839
Toplam dönen varlıklar	488.907.669	347.828.591
Duran varlıklar		
Ticari Alacaklar	463.620.526	404.715.554
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	463.620.526	404.715.554
Diğer alacaklar	529	529
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	434.139.985	310.409.179
Maddi duran varlıklar	11.009.962	12.338.652
Peşin ödenmiş giderler	81.525	148.859.564
Toplam duran varlıklar	908.852.527	876.323.478
Toplam varlıklar	1.397.760.196	1.224.152.069

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	167.665.353	125.958.124
Ticari borçlar	12.693.688	14.138.322
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	149.280
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.693.688	13.989.042
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	5.903.449	4.603.449
Diğer borçlar	514.154	9.543.962
- İlişkili taraflara diğer borçlar	132.566	9.231.669
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	381.588	312.293
Cari dönem vergi yükümlülüğü	4.123.291	3.547.198
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	762.581	363.029
Kısa vadeli karşılıklar	232.647	188.168
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	232.647	188.168
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	847.937	408.934
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	192.743.100	158.751.186
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli karşılıklar	924.403	384.667
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	924.403	384.667
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	924.403	384.667
Toplam yükümlülükler	193.667.503	159.135.853
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.204.092.693	1.065.476.527
Ödenmiş sermaye	669.833.747	669.833.747
Hisse senedi ihraç primleri	4.722	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	64.297	132.870
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	64.297	132.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	56.585.736	31.596.189
- Yabancı para çevrim farkları	56.585.736	31.596.189
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	29.292.034	9.963.926
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(87.693.734)	(73.865.716)
Geçmiş yıllar karları	408.482.681	124.868.151
Net dönem karı	127.523.210	302.942.638
Kontrol gücü olmayan paylar	-	(460.311)
Toplam özkaynaklar	1.204.092.693	1.065.016.216
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	1.397.760.196	1.224.152.069

5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5) Bağımsız denetimden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5) Bağımsız denetimden geçmemiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	127.724.796	8.844.136	40.927.306	10.606.078
Satışların maliyeti (-)	(73.357.376)	(2.432.628)	(25.187.935)	(6.872.708)
Brüt kar	54.367.420	6.411.508	15.739.371	3.733.370
Genel yönetim giderleri (-)	(35.865.367)	(12.907.840)	(14.788.308)	(6.596.657)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	221.443.914	74.910.486	71.847.368	8.513.038
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(97.866.550)	(43.013.788)	(19.298.921)	(1.168.478)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	142.079.417	25.400.366	53.499.510	4.481.273
Finansman gelirleri	338.175	42.672	11.965.009	10.950.422
Finansman giderleri (-)	(14.741.957)	(5.054.858)	(11.141.008)	(1.788.880)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	127.675.635	20.388.180	54.323.511	13.642.815
Vergi geliri gideri				
- Dönem vergi gideri	(152.425)	(38.190)	(511.847)	650
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	127.523.210	20.349.990	53.811.664	13.643.465
Pay başına kazanç	0,19	0,08	0,03	0,02
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı				
Diğer kapsamlı gelir	24.920.974	2.565.186	1.187.189	701.485
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	(68.573)	(31.314)	24.906	(21.835)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar				
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	24.989.547	2.596.500	1.162.283	723.320
Toplam kapsamlı gelir	152.444.184	22.915.176	54.998.853	14.344.950
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı				
Ana ortaklık payları	152.444.184	22.599.245	55.005.101	14.344.573
Kontrol gücü olmayan paylar	-	315.931	(6.248)	377
Net dönem karının dağılımı				
Ana ortaklık payları	127.523.210	20.034.059	53.817.912	13.643.088
Kontrol gücü olmayan paylar	-	315.931	(6.248)	377

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 27 Aralık 2018 tarihinde o dönem için zirve seviyesine ulaşmıştır. Sonrasında yaşanan düzeltme hareketi ardından 12 Mart 2020 tarihi itibarıyla en düşük seviyesini görmüştür. Sonrasında ise tekrar yükselişe geçen hisse fiyatı 03 Eylül 2020'de tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ardından yaşanan düşüş sonrası Rusya – Ukrayna savaşının piyasalardaki olumsuz etkileri ile 24.02.2022 tarihinde 0,81 TL olarak işlem görmüş, sonrasında ise bu seviyeden aldığı tepki ile artış göstermiş ve en son 07 Kasım 2022 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 3,03 TL olmuştur.

* Halka arzdan sonra gerçekleşen sermaye artışı işlemlerine göre düzeltilmiş fiyattır.

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 2022	31 Aralık 2021
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	17.309	229.929.523
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)	506.553.636	484.802.369
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar	Md. 23/(f)	104.635.315	-
Diğer varlıklar		719.466.980	490.829.784
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.330.673.240	1.205.561.676
E. Finansal borçlar	Md. 31	33.500.000	44.600.000
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	15.548.418	25.961.917
I. Özkaynaklar	Md. 31	1.257.057.917	1.111.886.486
Diğer kaynaklar		24.566.905	23.113.273
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.330.673.240	1.205.561.676

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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		17.309	229.929.523
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	261.584.686	23.122.997
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)	181.492.191	40.884.756

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	0,00%	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	38,07%	40,21%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	0,00%	19,07%
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	19,66%	1,67%
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	3,90%	6,35%
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,00%	19,07%
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	13,64%	3,39%