



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2024 – 31.03.2024 Dönemi

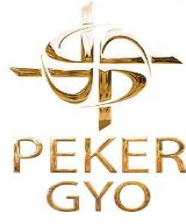


İÇİNDEKİLER

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| İÇİNDEKİLER..... | 2 |
| 1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER..... | 4 |
| 1.1 GENEL BİLGİLENDİRME..... | 4 |
| 1.2 TARİHÇE..... | 5 |
| 1.3 ORTAKLIK YAPISI..... | 6 |
| 1.4 YÖNETİM KURULU..... | 7 |
| 1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI..... | 8 |
| 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR..... | 10 |
| 2.1 Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler..... | 10 |
| 2.2 Sultanmakamı Konutları..... | 10 |
| 2.3 Kaiserwall Almanya..... | 11 |
| 2.4 Ritz Carlton..... | 11 |
| 2.5 Peker GYO Global GMBH..... | 12 |
| 2.6 Blue Stone Investment GMBH..... | 12 |
| 2.7 Nordstern Düsseldorf GMBH..... | 13 |
| 2.8 Peker GYO Spain SL..... | 13 |
| 2.9 Peker GMBH..... | 14 |
| 3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ..... | 14 |
| 4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER..... | 16 |
| a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:..... | 16 |
| b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:..... | 16 |
| c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:..... | 16 |
| d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:..... | 17 |
| e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:..... | 17 |
| 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: | 17 |
| g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:..... | 17 |
| 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: | 17 |
| 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR | 18 |
| 5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:..... | 18 |
| 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: | 19 |
| 5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri: | 19 |
| 5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler: | 19 |
| 5.5 DİĞER HUSUSLAR | 19 |
| 5.6 Finansal Durum Tablosu | 20 |
| 5.7 Kar-Zarar Tablosu | 23 |
| 5.8 Hisse Performansı | 24 |
| 5.9 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü | 25 |



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 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 32 64 |
| 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 unvanı 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 esassözleşme 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 itibariyle 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 | Grup | Türü | 31 Mart 2024 | |
|---------------------|------|----------|--------------------|--------------------|
| | | | Pay adedi | Pay tutarı |
| Hasan Peker | A | Nama | 42.166.667 | 42.166.667 |
| Ayşegül Peker (*) | A | Nama | - | - |
| Hasan Peker | B | Hamiline | 220.198.300 | 220.198.300 |
| Geri alınmış paylar | B | Hamiline | 3.508.691 | 3.508.691 |
| Diğer | B | Hamiline | 403.960.089 | 403.960.089 |
| Toplam | | | 669.833.747 | 669.833.747 |

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla "Özsermaye enflasyon düzeltme farkları" 2.157.328.010 TL tutarındadır.

- (*) 2023 faaliyet yılı içerisinde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ayşegül Peker, Şirket sermayesinin %13,03'üne karşılık gelen 14.083.667 Türk lirası nominal değerli A Grubu paylar ile 73.223.125 Türk lirası nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 87.306.792 Türk lirası nominal değerli borsada işlem görmeyen statüdeki paylarını Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker'e borsa dışında devretmiştir. Söz konusu pay devri Şirket yönetim kontrolünde bir değişikliğe yol açmamıştır.



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

14.06.2024 tarihli Genel Kurul Kararı ile yönetim kurulumuz aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

| Adı Soyadı | Görevi | Görev Başlangıç Tarihi | Görev Süresi Bitiş Tarihi |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Hasan Peker | Yönetim Kurulu Başkanı | 14.06.2024 | 14.06.2027 |
| Fatih Peker | Yönetim Kurulu Başkan Yrd. | 14.06.2024 | 14.06.2027 |
| Osman İlker Savuran | Yönetim Kurulu Üyesi | 14.06.2024 | 14.06.2027 |
| Uğur Boğday | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 14.06.2024 | 14.06.2027 |
| Bora Oruç | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 14.06.2024 | 14.06.2027 |

Yönetim Kurulu Komiteleri



| | Kurumsal Yönetim Komitesi | Denetim Komitesi | Riskin Erken Tespiti Komitesi |
|--------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Başkan | Uğur BOĞDAY | Bora ORUÇ | Bora ORUÇ |
| Üye | Bora ORUÇ | Uğur BOĞDAY | İlker SAVURAN |
| 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 dağıtımını ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kâr payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

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

Kar dağıtımını konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

PERSONEL BİLGİSİ



Şirketin Üst Düzey Yöneticileri

| Adı Soyadı | Görevi | İş Adresi |
|-----------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Murat Oktay | 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 Genel Müdür Yard. | Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul |

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Mart 2024 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 – 31 Mart 2024 dönemi için 5.409.475 TL'dir.

Personel Sayısı: Yurtdışı iştirakler dahil çalışan sayısı 26'dır.



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) |
|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| İşyeri(*) | 13 | 4.612,5 | 267.100.000,00 |

Ataköy NEF 22 Projesinde Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.12.2023 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 (*) | 5 | 1.194,00 | 117.700.000 | 58.850.000 |

(*) Söz konusu ekspertiz değerleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ'nin 08.01.2024 tarih ve 2023/929 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan 1 adet bağımsız bölümü 31.03.2024 tarihi itibarıyla aktifinde taşımaya devam etmektedir. Şirket tek malik olduğu bağımsız bölümlerden iki tanesi ve hisseli olarak sahip 2 adet bağımsız bölümün dönem içinde satışını gerçekleştirmiştir.



Şirket'in 31.03.2024 tarihi itibarıyla Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Nitelik | Bağımsız Bölüm Adedi | Satışa Esas Alan (m2) | Toplam Ekspertiz Değeri (TL) |
|-----------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| Konut (*) | 1 | 520 | 57.625.000 |

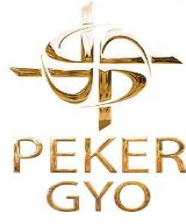
Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ'nin 08.01.2024 tarih ve 2023/930 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

2.3 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 31.03.2024 tarihi itibarıyla şirket aktifinde yer almaktadır. Wardin & Schmoranz unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 31.03.2024 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 474.000,00 Euro olarak takdir edilmiştir.

2.4 Ritz Carlton

Teşvikiye, Vali Konağı Cd. N108, 34365 Şişli/İstanbul adresinde bulunan The Ritz-Carlton Residences 95 numaralı daire 48.303.840 TL'ye satın alınmış olup, ilgili daire kiraya verilmiş ve kira geliri elde edilmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ'nin 08.01.2024 tarih ve 2023/931 sayılı raporu ile değeri 62.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.



2.5 Peker GYO Global GMBH

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 75 odalı hotel ve 20 dairelik konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Projede yapılacak olan 75 odalı otelin 14 farklı ülkede 600'den fazla oteli bulunan B&B Hotel grubu'na 20 + 5 yıllığına kiralanması için sözleşme imzalanmıştır. Kira bedeli yıllık 426.600 Euro olup, 5'inci yıldan sonra yıllık ciro'nun %23,5'u baz kiranın üzerinde olması durumunda kira bedeli cironun %23,5'u olarak ödenecektir.

Söz konusu projemizde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, otel olarak renove edilecek mevcut binanın içi yıkım işleri ile konut inşaatı ile ilgili kaba inşaat ve çatı inşaatı tamamlanmıştır.

2.6 Blue Stone Investment GMBH

Paylarının tamamı Şirketimize ait olan 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. Proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda, İnşaat izni başvurusu yapılmış, Bedeliye'den dönüş beklenmektedir.



2.7 Nordstern Düsseldorf GMBH

Paylarının tamamı Şirketimize ait olan Nordstern Düsseldorf GmbH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olup, söz konusu arsaya bitişik parsel 9.163 m2 arsa Düsseldorf Belediye'sinden satın alınmış olup, söz konusu arsaların birlikte projelendirilmesi yapılacaktır.

2.8 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 31.12.2012 tarihi itibariyle 1.994.785 Euro olarak takdir edilmiş olup, söz konusu gayrimenkulün 2.100.000 Euro'ya New Elements Real Estate Holding B."ye satışı 2023 yılında gerçekleşmiştir. Dolayısı ile, 31.12.2023 itibariyle söz konusu gayrimenkul aktifimizde yer almamaktadır.

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



2.9 Peker GMBH

Şirket, Almanya'da kurulu ve 1.000.000 avro sermayeli Peker GMBH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların tamamını ilişkili taraflarından Peker Holding GMBH ve Goldstein Investment GMBH şirketlerinden 40.000.000 avro bedel ile satın almıştır. Söz konusu payların değeri Almanya'da kurulu Konfident Steuerberatungsgesellschaft mBH firması tarafından hazırlanan 23.06.2023 tarihli değerlendirme raporunda 41.428.662,61 Euro olarak belirlenmiştir.

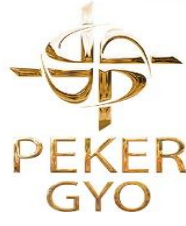
Peker GmbH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini (<https://www.pekergyo.com/projeler/northgate-dusseldorf/>) barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m2 net kullanım alanı (8.400 m2 otel, 5.800 m2 boarding, 1.800 m2 ofis, 8.000 m2 ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubuna (<https://www.novum-hotels.com/en/novum-hospitality>) kiralanmıştır. Otel faaliyetine devam etmektedir. Söz konusu projenin yıllık kira geliri ortalama yıllık 3.7 M Euro'dur. Bununla birlikte, şirketin bünyesinde kira geliri elde ettiği bir adet villa tipi konut yer almaktadır.

3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz 31.03.2024 tarihi itibarıyla portföyündeki gayrimenkuller ile ilgili; Türkiye'deki gayrimenkullerin değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Almanya'da yer alan gayrimenkullerin değerlendirme raporları NETZEIWERK GmbH, İspanya'da yer alan gayrimenkullerin değerlendirme raporları Eurovaloraciones, S.A. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar KDV hariçtir).



| Şirket | Gayrimenkul Adı | Ekspertiz Değeri | Para Birimi | Ekspertiz Raporu Tarihi ve No |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|-------------|-------------------------------|
| Peker GYO A.Ş. | NEF 22 Projesi Arsa Payları | 58.850.000 | TL | 08.01.2024 – 2023/929 |
| Peker GYO A.Ş. | NEF 22 Projesi Bağımsız Bölümler | 267.100.000 | TL | 08.01.2024 – 2023/929 |
| Peker GYO A.Ş. | Sultan Makamı Konutları | 57.625.000 | TL | 08.01.2024 – 2023/930 |
| Peker GYO A.Ş. | Ritz Carlton | 62.000.000 | TL | 08.01.2024 – 2023/931 |
| Peker GYO A.Ş. | Kaiserwall Bina | 474.000 | Euro | 31.12.2023 |
| Peker GYO Global GMBH | Solingen Projesi | 6.525.000 | Euro | 13.12.2023 |
| Peker GYO Global GMBH | Rheydter Straße 9 | 225.000 | Euro | 15.12.2023 |
| Peker GYO Global GMBH | Rheydter Straße 11 | 210.000 | Euro | 19.12.2023 |
| Peker GYO Global GMBH | Rheydter Straße 13 | 255.000 | Euro | 19.12.2023 |
| BlueStone Investment GMBH | Erft Loft | 2.805.000 | Euro | 20.12.2023 |



| Şirket | Gayrimenkul Adı | Ekspertiz Değeri | Para Birimi | Ekspertiz Raporu Tarihi ve No |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------|-------------------------------|
| Nordstern Düsseldorf GMBH | Nordstern Arsa | 10.700.000 | Euro | 21.12.2023 |
| Nordstern Düsseldorf GMBH | Nordstern Arsa | 11.050.000 | Euro | 21.12.2023 |
| Peker GYO Spain SL | Benalmedena Arsa | 1.397.604,39 | Euro | 15.01.2024 |
| Peker GYO Spain SL | Mijas Arsa | 1.157.056,82 | Euro | 16.01.2024 |
| Peker GMBH | Artwick Villa | 1.475.000 | Euro | 20.12.2023 |
| Peker GMBH | Northgate Binası | 86.000.000 | Euro | 14.12.2023 |

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, 2024 yılı için Vizyon Grup Bağımsız Denetim 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 2024 yılının 1. çeyreğinde hedeflerine ulaşmıştır.

e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp 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:

14.06.2024 tarihinde Yönetim Kurulu seçimli Olağanüstü Genel Kurul yapılmıştır.

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

Cari dönemde Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarınca öğrenci burs yardımı olarak toplam 24.000 TL ödeme yapılmıştır.

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 Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin satışına devam edilmektedir. Ayrıca, 2 adet mağaza kiraya verilmiş olup, kira geliri elde edilmektedir.

Sultan Makamı Konutlarında kalan 1 bağımsız bölümün satış çalışması devam etmektedir.

Çamlıca Arsası satılmış ve aktifimizden çıkarılmıştır.

İstanbul Şişli'de Ritz Carlton projesinden bir adet daire satın alınmış ve kiraya verilmiştir.

Gravesend'te yer alan yatırım amaçlı gayrimenkul satılmış ve aktifimizden çıkarılmıştır.

Almanya'nın Recklinghausen şehrindeki Kaiserwall binamızdan 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 Almanya'nın Düsseldorf şehrinde arsa yatırımı bulunan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin %100 hissesi Şirketimiz tarafından satın alınmıştır. Söz konusu şirketimiz bünyesine cari dönemde mevcut arsamıza bitişik 9.163 m2 arsa alımı gerçekleştirilmiş olup, her iki arsanın birlikte projelendirilmesi çalışmaları devam etmektedir.

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 alınmış ve söz konusu gayrimenkulün 2.100.000 Euro'ya satışı 2023 yılında gerçekleştirilmiştir. Söz konusu şirket bünyesine cari dönemde iki adet yeni arsa alımı gerçekleştirilmiş ve söz konusu arsalar üzerinde modüler ev



projeleri yapılmaktadır.

Ayrıca, Peker GMBH şirketinin %100 hisseleri şirketimiz tarafından satın alınmış olup, şirket bünyesinde yer alan Northgate projesi ve bir adet villa tipi konuttan kira geliri elde edilmektedir.

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 31.12.2023 ile 31.03.2024 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.

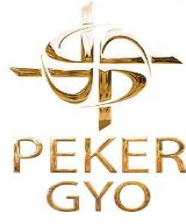
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Yoktur.

5.5 DİĞER HUSUSLAR

Şirket 12 Mart 2024 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca 12 Mart 2024 ila 11 Mart 2025 tarihleri arasında 25.000.000 adet ve 25.000.000 Türk lirası nominal değerindeki payların geri alınması hususunda başlattığı program çerçevesinde 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla takası tamamlanan işlemler esas alındığında, Şirket sermayesinin %0,52'sine denk gelen toplam 3.508.691 adet payı işlem maliyetleri dahil toplam 72.133.458 Türk lirası bedel ödeyerek satın almıştır (Not 15b).

28 Mart 2024 tarihinde işlem maliyetleri hariç 2.060.000 Türk lirası tutar ile satın alınan 200.000 adet ve 200.000 Türk lirası nominal değerdeki payların takası 31 Mart 2024 tarih itibarıyla henüz tamamlanmamış olup, bilanço tarihinden sonra 19.741.309 adet ve 19.741.309 Türk



lirası nominal değerindeki paylar işlem maliyetleri hariç 164.971.382 Türk lirası bedel ödenerek satın alınmıştır.

Ek olarak, Şirket 11 Haziran 2024 tarihinde TRFPEGY92414 ISIN kodlu, yıllık %72,06 yıllık bileşik faiz oranlı, 200.199.655 Türk lirası nominal tutarlı, 30 Eylül 2024 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.

13 Haziran 2024 tarihinde Şirket payları ile ilgili olarak 33.000.000 TL nominal tutarlı payların Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.'ye 7.40 TL fiyatından satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Hasan Peker'in Şirket sermayesindeki payları 13 Haziran 2024 tarihi itibarıyla %34,24 sınırına ulaşmıştır.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkez Efendi Mahallesi, 3326 ada, 11 parselini teşkil eden taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan Tenet Topkapı Prime Projesi'nde yer alan ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Haziran 2024 tarihli raporu ile KDV hariç 792.200.000 Türk lirası olarak değer takdir edilen 73 adet bağımsız bölümün tamamlanmış "anahtar teslimi" olarak KDV hariç 832.134.745 Türk lirasına satın alınmasına ilişkin olarak 11 Haziran 2024 tarihinde Tenet İnşaat ve Sanayi Ticaret A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

5.6 Finansal Durum Tablosu

Şirketimizin 31 Mart 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu (*) karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

| | Dipnot | Sınırlı | Bağımsız |
|---------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| | | denetimden | denetimden |
| | | geçmemiş | geçmiş |
| | | Cari dönem | Önceki dönem |
| | | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Dönen varlıklar | | 1.949.047.851 | 1.992.374.039 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 87.149.848 | 66.313.516 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 119.062.868 | 107.158.779 |
| Ticari alacaklar | | | |



| | | | |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i> | 7-18 | 158.818.136 | 170.559.716 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 7 | 755.152.617 | 812.330.774 |
| <i>Diğer alacaklar</i> | | | |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i> | 8-18 | 3.498.438 | 3.667.530 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 8 | 11.285.975 | 4.432.814 |
| <i>Stoklar</i> | 9 | 340.062.002 | 340.062.002 |
| <i>Peşin ödenmiş giderler</i> | | | |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 10-18 | 428.266.489 | 414.658.670 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 10 | 7.429.800 | 7.599.838 |
| <i>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</i> | | 43.220 | 36.702 |
| <i>Diğer dönen varlıklar</i> | 11 | 38.278.458 | 65.553.698 |
| Duran varlıklar | | 4.477.031.767 | 4.802.921.080 |
| <i>Finansal yatırımlar</i> | 5 | 899.113 | 899.113 |
| <i>Diğer alacaklar</i> | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 8 | 915.960 | 986.496 |
| <i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</i> | 12 | 4.386.408.934 | 4.712.653.576 |
| <i>Maddi duran varlıklar</i> | 13 | 63.579.348 | 62.808.244 |
| <i>Peşin ödenmiş giderler</i> | | | |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 10-18 | 13.920.920 | 14.992.334 |
| <i>Ertelenen vergi varlığı</i> | 17 | 11.307.492 | 10.581.317 |
| Toplam varlıklar | | 6.426.079.618 | 6.795.295.119 |
| | | Sınırlı denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
| | | Cari dönem | Önceki dönem |
| | Dipnot | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 542.257.699 | 415.519.228 |
| <i>Kısa vadeli borçlanmalar</i> | 6 | 238.319.595 | 136.998.682 |
| <i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlar</i> | 6 | 86.884.392 | 6.009.836 |
| <i>Kiralama işlemlerinden kısa vadeli yükümlülükler</i> | 6 | 25.360.812 | 36.447.405 |
| <i>Ticari borçlar</i> | | | |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 7-18 | 1.275.501 | 1.105.454 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 7 | 113.486.915 | 137.784.387 |
| <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i> | 10 | 75.000 | 292.826 |



| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 1.246.455 | 931.505 |
| Diğer borçlar | | | |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> | 8-18 | 5.043.250 | 1.877.419 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 8 | 61.247.156 | 35.526.568 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| <i>Diğer karşılıklar</i> | | 15.661 | 414.880 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 11 | 9.302.962 | 58.130.266 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 2.445.634.455 | 2.548.514.148 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 6 | 2.218.266.473 | 2.308.360.587 |
| Kiralama işlemlerinden kısa vadeli yükümlülükler | 6 | 17.928.174 | 17.885.391 |
| Diğer borçlar | | | |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> | 8-18 | 1.239.723 | 1.335.138 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | | 756.507 | 570.580 |
| Ertelenen vergi yükümlülüğü | 17 | 207.443.578 | 220.362.452 |
| Özkaynaklar | | 3.438.187.464 | 3.831.261.743 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 3.216.537.196 | 3.597.108.026 |
| Ödenmiş sermaye | 15 | 669.833.747 | 669.833.747 |
| Özsermaye düzeltme farkları | 15 | 2.157.328.010 | 2.157.328.010 |
| Geri alınmış paylar | 15 | (72.133.458) | - |
| Hisse senedi ihraç primleri | | 18.125 | 18.125 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i> | | (721.044) | (611.673) |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| <i>Yabancı para çevrim farkı</i> | | (762.292.463) | (582.054.949) |
| Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | | (1.639.343.368) | (1.639.343.368) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 15 | 204.743.193 | 132.609.735 |
| Geçmiş yıllar karları | | 2.787.194.941 | 1.754.638.859 |
| Net dönem (zararı)/ karı | | (128.090.487) | 1.104.689.540 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 221.650.268 | 234.153.717 |



| | | |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam kaynaklar | 6.426.079.618 | 6.795.295.119 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|

5.7 Kar-Zarar Tablosu

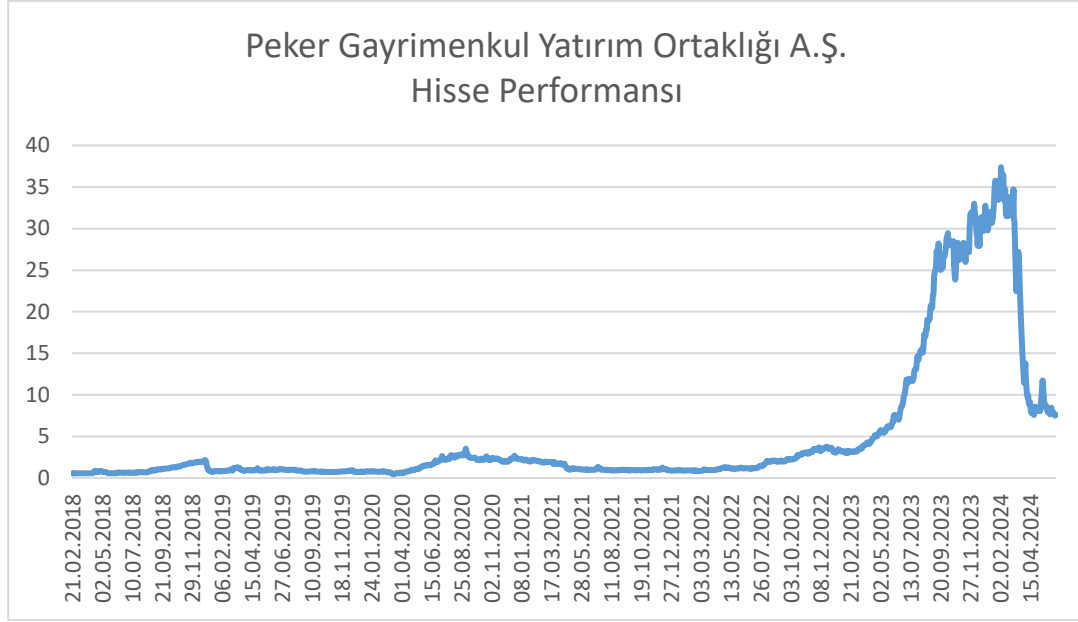
Şirketimizin 31 Mart 2023 – 31 Mart 2024 dönemi konsolide kar-zarar tablosu (*) karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir;

| | | Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem | Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem |
|-------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| | Dipnot | 1 Ocak-31 Mart 2024 | 1 Ocak-31 Mart 2023 |
| Hasılat | 19 | 29.120.235 | 73.027.641 |
| Satışların maliyeti (-) | 19 | (23.766) | (67.926.561) |
| Brüt kar | | 29.096.469 | 5.101.080 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (30.705.561) | (45.572.037) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 234.261.771 | 100.243.866 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 21 | (74.174.364) | (48.441.719) |
| Esas faaliyet karı | | 158.478.315 | 11.331.190 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 22 | 3.339.066 | - |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler | 22 | (30.642.502) | - |
| Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı | | 131.174.879 | 11.331.190 |
| Finansman gelirleri | 23 | 912.792 | 580.136 |
| Finansman giderleri (-) | 23 | (79.256.151) | (28.968.669) |
| Parasal kazanç/ (kayıp) | | (163.279.730) | (126.417.146) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı (-) | | (110.448.210) | (143.474.489) |



| | | | |
|--------------------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| Sürdürülen faaliyetler vergi gideri | | (13.819.185) | 1.450.854 |
| Dönemin vergi geliri/ (gideri) | 17 | - | - |
| Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri | 17 | (13.819.185) | 1.450.854 |
| Net dönem zararı (-) | | (124.267.395) | (142.023.635) |
| Ana ortaklığa ait | | (128.090.487) | (142.023.635) |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 3.823.092 | - |

5.8 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 27 Aralık 2018 tarihinde o dönem için zirve seviyesine ulaşmıştır. Sonrasında yaşanan düzeltme hareketi ardından 12 Mart 2020 tarihi itibarıyla en düşük seviyesini (0,45 TL (*)) görmüştür. Sonrasında ise tekrar yükselişe geçen hisse fiyatı 03 Eylül 2020’de 3,55 TL(*) seviyesine ulaşmıştır.

2021 yılına 2,26 seviyesinden başlayan hisse fiyatı, 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 yapmıştır. Son olarak kur hareketleri sonrasında TL korumalı mevduat açıklaması ile gerileyen kura paralel olarak borsada yaşanan geri çekilmeler neticesinde 28.12.2021 tarihinde 2021 yılı en düşük seviyesi olan 0,89 TL(*) seviyesinden kapanış yapmıştır. Ve son olarak yıl kapanış fiyatı 0,91 TL* olmuştur.

2022 yılına 0,91 seviyesinden başlayan hisse fiyatı, Rusya – Ukrayna savaşının piyasalardaki olumsuz etkileri ile 24.02.2022 tarihinde 0,81 TL(*) olarak işlem görmüştür. Sonrasında ise bu seviyeden aldığı tepki ile artış göstermiş ve 2022 yılını 3,53 TL fiyattan kapatmıştır. 2023 yılında genel olarak olumlu seyir izleyen hisse fiyatı 2023 yıl sonunu 32,78 TL fiyattan kapatmış ve 2024 yılı başında olumlu seyrini sürdüren hissemiz 05.02.2024 tarihinde tarihinin en üst seviyesinde (37,38 TL) gün kapanışı yapmıştır, sonrasında düşüş yaşanan hissemiz fiyatı son olarak 13.06.2024 kapanış fiyatı 7,50 TL* olmuştur.

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

5.9 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.



| Finansal tablo ana hesap kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 102.065.336 | 36.294.703 |
| B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a) | 2.882.786.586 | 2.918.595.195 |
| C İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 319.320.408 | 319.320.408 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| Diğer varlıklar | | 2.295.084.057 | 2.390.389.462 |
| D Toplam varlıklar (Aktif Toplamı) | | 5.599.256.387 | 5.664.599.768 |
| E Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 346.780.215 | 115.950.431 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| G Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | 43.288.986 | 54.332.796 |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - |
| I Özkaynaklar | III-48.1. Md. 31 | 4.259.145.128 | 4.495.276.770 |
| Diğer kaynaklar | | 950.042.058 | 999.039.771 |
| D Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı) | | 5.599.256.387 | 5.664.599.768 |

| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1. Md. 24 / (b) | - | - |
| A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 17.809.816 | 2.430.767 |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | - | - |
| B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (d) | 17.765.915 | 17.765.915 |
| B2 Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | - | - |
| C1 Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | 2.401.664.945 | 2.401.664.945 |
| C2 İşletmeciler şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 | - | - |
| J Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | - | - |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | - | - |
| L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1. Md. 22 / (f) | 84.255.000 | 69.671.947 |

| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 | Asgari/ azami oran |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------|--------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | 0,00% | 0,00% | Azami %10 |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a),(b) | 51,49% | 51,52% | Azami %51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 7,53% | 6,28% | Azami %49 |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | 43,21% | 42,71% | Azami %49 |
| 5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | 0,00% | 0,00% | Azami %20 |
| 6 İşletmeciler Şirkete İştirak | III-48.1. Md. 28/1 (a) | 0,00% | 0,00% | Azami %10 |
| 7 Borçlanma Sınırı | III-48.1. Md. 31 | 9,16% | 3,79% | Azami %500 |
| 7 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 0,32% | 0,04% | Azami %10 |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md. 22 / (f) | 1,50% | 1,23% | Azami %10 |