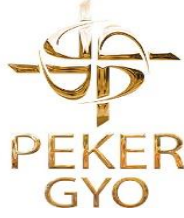




01.01.2024 – 30.09.2024 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



| | |
|---|----|
| 1. KURUMSAL YAPI | 4 |
| 1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ | 4 |
| 1.2 TARİHÇE | 5 |
| 1.3 PEKER GYO’NUN VİZYONU, MİSYONU VE YATIRIM STRATEJİSİ | 5 |
| 2. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI | 6 |
| 3. YÖNETİM KURULU | 7 |
| 3.1 ÖZGEÇMİŞLER | 8 |
| 3.2 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALMIŞ OLDUĞU GÖREVLER | 9 |
| 3.3 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI | 9 |
| 3.4 YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER | 10 |
| 4. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR..... | 14 |
| 4.1. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR | 14 |
| 4.2. KURUMSAL POLİTİKALAR | 16 |
| 5. ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER | 20 |
| 5.1. Olağan Genel Kurul Bilgileri | 20 |
| 5.2. Olağanüstü Genel Kurul Bilgileri | 20 |
| 5.3. Şirketin İlgili Hesap Dönemi İçerisinde Yapmış Olduğu İşlemlere İlişkin Bilgiler | 21 |
| 5.3. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: | 23 |
| 5.4. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler: | 23 |
| 5.5. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar: | 24 |
| 5.6. 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: | 24 |
| 5.7. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: | 24 |
| 5.8. 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: | 24 |
| 5.9. Şirketin Faaliyetlerini Etkileyebilecek Önemli Tebliğ veya Mevzuat Değişiklikleri | 24 |
| 5.10. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu: | 24 |
| 5.11. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri: | 25 |
| 5.12. Raporlama Dönemi Sonrası Gelişmeler | 25 |
| 6. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR | 26 |
| 6.1 Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler | 26 |
| 6.2 Sultanmakamı Konutları | 26 |
| 6.3 Kaiserwall Almanya | 27 |
| 6.4 Ritz Carlton | 27 |



| | |
|--|----|
| 6.5 Peker GYO Global GMBH | 27 |
| 6.6 Blue Stone Investment GMBH | 27 |
| 6.7 Nordstern Düsseldorf GMBH | 27 |
| 6.8 Peker GYO Spain SL | 27 |
| 6.9 Peker GMBH | 28 |
| 6.10 GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş. | 28 |
| 7. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER | 28 |
| <i>GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.</i> | 29 |
| 8. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR | 29 |
| 8.1 Bağımsız Denetim Firması | 29 |
| 8.2 Değerleme Kuruluşları | 29 |
| 9. İLİŞKİLERİ TARAF İŞLEMLERİ | 30 |
| 10. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR (KONSOLİDE) | 31 |
| 10.1 Finansal Durum Tablosu (TL) | 31 |
| 10.2 Kar Zarar Tablosu (TL) | 32 |
| 11. ŞİRKET'İN SPK VE TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI | 33 |
| 12. EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER | 34 |
| 12.1 Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler | 34 |
| 12.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları | 35 |
| 12.3 HİSSE PERFORMANSI (“PEKGY.E”) | 37 |
| 13. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ | 37 |



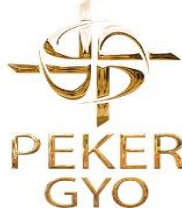
1. KURUMSAL YAPI

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Peker GYO” veya “Şirket”) gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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

| | | |
|----------------------------|---|--|
| Firma Ünvanı | : | PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ- Peker GYO |
| İş Adresi | : | Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeni yol Sk. No:8 / 2-3 Şişli İstanbul |
| Telefon No / FaxNo | : | 0212 444 32 64 / 0212 241 00 90 |
| İnternet Adresi | : | www.pekergyo.com |
| E-Posta Adresi | : | info@pekergyo.com |
| Ticaret Sicil No | : | 81769 |
| Vergi Dairesi / No | : | Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü/7260265640 |
| Mersis No | : | 72602656400001 |
| İşlem Gördüğü Borsa | : | BORSA İSTANBUL A.Ş. (BİST) KESİN ALIM SATIM PAZARI- (NİTELİKLİ YATIRIMCILAR ARASINDA) / YILDIZ PAZAR |
| İşlem Kodu | : | PEKGY.E |
| Halka Açıklık Oranı | : | % 68,74 |



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 itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmi bölünme yolu ile kurulmuş olup, 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.
- Şirket kuruluşu sırasında Peker Holding A.Ş.'den Ataköy NEF 22 Projesi'ni, Sultan Makamı Konutları'nı ve Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH şirketlerinin hisselerini kısmi bölünme suretiyle devralmıştır.
- 28 Nisan 2017 tarihinde şirket sermayesi 17.000.000 TL'sinden 30.000.000 TL'ye artırılmıştır. Şirket sermayesinin ödendiği SMMM Batuhan Hakan DURUKAN'ın 31.07.2017 tarih ve SMMM-59580-2017-01 sayılı raporu ile tespit edilmiştir.
- Şirket yönetim kurulu gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kararı alarak 6 Haziran 2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur.
- Şirket, Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH hisselerini ilişkili taraflarına satmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında alınan karar ile Şirketin "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye dönüşümüne onay vermiştir.
- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben 26 Eylül 2017 tarihinde esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul toplantısını yapmış ve 28 Eylül 2017 tarihinde tescil işlemlerini tamamlamıştır.
- Şirket sermayesinin %32'sine tekabül 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 artırımı 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 artırımı 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 artırımı işlemleri 11.08.2021 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

1.3 PEKER GYO'NUN VİZYONU, MİSYONU VE YATIRIM STRATEJİSİ

Vizyonumuz;

Türkiye'de ve dünyada riski minimize ederek, karlı projelerle istikrarlı bir şekilde büyümek, konusunda öncü saygın dünya şirketi olmak.



Misyonumuz;

Peker GYO öngörülebilir bir büyüme sağlayarak gayrimenkul portföy ve piyasa değerini arttırmayı ve bunu yaparken hissedarlarına, paydaşlarına, müşterilerine, dürüst olmayı, hak ve hukuklarını korumayı temel felsefesi haline getirmiştir.

Kanunlara, kurumsal etik değerlere ve saygılı olmayı, çevreyi korumayı, güzelleştirmeyi, projelerle değer kazandırmayı misyon edinmiştir.

Yatırım Stratejimiz;

- Türkiye ve Avrupa’da özellikle de İngiltere ve Almanya’da gayrimenkul yatırımları ile yatırım portföyünü büyütmek ve çeşitlendirerek karlılığı arttırıp riski minimize etmek.
- Yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirmek,
- Gayrimenkul ve diğer sektörlerdeki yenilikleri takip ederek dünya standartlarında projeler gerçekleştirip marka değeri yüksek alanlar yaratmak,
- Kira getirisi yüksek alanlar yaratıp, düzenli gelir sağlamak,
- Yüksek kâr payı dağıtan, güvenilir ve yatırımcının tercih ettiği bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak,

2. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket’in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 1.850.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 1.850.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu’na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 669.833.746,99 TL’dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 669.833.746,99 adet paya ayrılmıştır.

Esas sözleşme uyarınca; çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 42.166.666,67 TL’ye karşılık 42.166.666,67 adet A grubu nama yazılı pay ve 627.667.080,32 TL’ye karşılık 627.667.080,32 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2024 | | | | |
|---------------|------|----------|--------------------|--------------|
| Hissedarlar | Grup | Türü | Pay Tutarı | Pay Oranı(%) |
| Hasan Peker | A | Nama | 42.166.667 | 6,29 |
| Hasan Peker | B | Hamiline | 167.198.300 | 24,96 |
| Diğer | B | Hamiline | 460.468.780 | 68,74 |
| Toplam | | | 669.833.747 | 100 |

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. Dönem içerisinde sermaye artırımını veya temettü dağıtımını yapılmamıştır.

3. YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14,15,16,19 ve 20. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür. Şirket de görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartlara haiz olması zorunludur.

Yönetim kurulu üyelerinin, TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395. maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının dönem içinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil, diğer bazı Peker Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. Dönem içinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerimize veya Yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır. Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 14.06.2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle 2027 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

| PEKER GYO YÖNETİM KURULU | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------|------------------|--------------|---|------------------------------------|
| Adı Soyadı | Görevi | Başlangıç Tarihi | Bitiş Tarihi | Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu |
| Hasan Peker | Yönetim Kurulu Başkanı | 14.06.2024 | 14.06.2027 | Yönetim Kurulu Başkanı | %31,26 |
| Fatih Peker | Yönetim Kurulu Başkan Yrd. | 14.06.2024 | 14.06.2027 | Yönetim Kurulu Başkan Yrd. | - |
| 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 | - | - |



3.1 ÖZGEÇMİŞLER

Hasan PEKER (Yönetim Kurulu Başkanı)

1984 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesinden mezun olan Hasan PEKER, aile şirketlerinde yöneticilik yaptıktan sonra 1991 ve 1995 yıllarında Tekirdağ ilinden milletvekili olarak seçilmiş, iki dönem milletvekili ve aynı zaman da Doğru Yol Partisinde Genel Başkan Yardımcılığı ve Parti Genel Sekreterliği görevlerinde bulunmuştur. Takip eden dönemde sahibi olduğu çok sayıda şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür ve yürütmeye devam etmektedir.

Fatih Peker (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı/Üyesi)

2014 yılında Koç Üniversitesi Ekonomi bölümünden mezun olan Fatih PEKER, gayrimenkul geliştirme ve turizm alanında faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmeye devam etmektedir.

Osman İlker SAVURAN (Yönetim Kurulu Üyesi)

Osman İlker Savuran, 1996 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünden lisans derecesi ile mezun oldu. 2008 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme programından Yüksek Lisans derecesini aldı.

Altınbaş Üniversitesi Hukuk bölümünde 2016 yılında ikinci lisans eğitimini tamamlayan Savuran halen İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde Özel Hukuk alanında doktora çalışmalarına devam ediyor. Savuran, iş hayatına 1997 yılında Hazine Müsteşarlığı'nda başladı. 1999 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na geçerek 2006 yılına kadar söz konusu kurumda denetleme dairesinde görev yaptı.

2006 yılında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde (TSPB) Genel Sekreter Yardımcısı olarak göreve başladı, 2015 yılına kadar inceleme, hukuk, eğitim ve idari mali işler bölümlerinden sorumlu olarak; 2015 yılından itibaren araştırma ve istatistik bölümü, uluslararası ilişkiler bölümü, eğitim ve kurumsal iletişim bölümünden sorumlu olarak görev yaptı. Mart 2021 tarihinden itibaren İntegral Yatırım'da Kurumsal Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapıyor.

Bora ORUÇ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1999 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun oldu. Aynı yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda çalışmaya başlayan Bora Oruç, 2014 - 2020 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda halka açık şirketler, sermaye piyasası aracı ihraçları, yatırım kuruluşları, kurumsal yatırımcılar, finansal altyapı kuruluşlarından ve uluslararası finansal kuruluşlarla ilişkilerden sorumlu Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. 2017 - 2020 yıllarında G20 Finansal İstikrar Kurulu (Financial Stability Board) Düzenleyici İşbirliği Daimî Komitesi Üyesi ve 2018 - 2020 yıllarında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapan Bora Oruç, işletme yüksek lisans programını (MBA) Cambridge Üniversitesi'nde 2009 yılında tamamlamıştır.

Bora Oruç halen OMG Capital Advisors şirketinde Yönetici Ortak, Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.'de Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.



Uğur BOĞDAY (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1997 yılında İstanbul Üniversitesi iktisat bölümünden mezun olan Uğur Boğday, 2001 yılında Yeditepe Üniversitesi işletme yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında Koç Yatırım araştırma departmanında başlamıştır. 2015 yılına kadar Koç Portföy, Yapı kredi Portföy ve Garanti Portföy'de Serbest fonlar, Emeklilik Fonları ve Özel portföy yönetimi bölümlerinde grup müdürü olarak görev almıştır. 2015-2024 yılları arasında Ziraat Portföy ve Ziraat Yatırım genel müdürü olarak çalışan Uğur Boğday, SPK düzey3 ve Türev araçlar lisansına sahiptir.

Murat OKTAY (Genel Müdür)

1991 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü'nü bitirmiştir. 1991-2014 yılları arasında çeşitli Özel Sektör Bankalarında Müfettişlik, Fon Yönetimi ve Sermaye Piyasaları Operasyon Yöneticiliği, Şube ve Bölge Müdürlüğü görevlerinde bulunan Sn.Oktay, 2014-2017 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş. Kurumsal ve Ticari Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı ile Halk Leasing Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Devamında 2017-2023 yılları arasında gayrimenkul sektöründe CFO ve GYO Genel Müdürlüğü ile Yatırım Bankacılığı Satış Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunan Sn.Oktay iyi derecede İngilizce bilmektedir.

3.2 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALMIŞ OLDUĞU GÖREVLER

| Adı Soyadı | Görevi | Ortaklık Dışında Aldığı Görevler |
|---------------------|-------------------------------|---|
| Hasan Peker | Yönetim Kurulu Başkanı | Peker Grubu Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı |
| Fatih Peker | Yönetim Kurulu Başkan Yrd. | Peker Grubu Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesi |
| Osman İlker Savuran | Yönetim Kurulu Üyesi | İntegral Yatırım Kurumsal Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı |
| Bora Oruç | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | MG Capital Advisors şirketinde Yönetici Ortak, Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.'de Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği |
| Uğur Boğday | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Borsa İstanbul Uyuşmazlık Komite Başkanlığı |

3.3 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Bora Oruç ve Uğur Boğday ilgili mevzuatlar ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı, atanmaları esnasında yönetim kurulumuza sunmuşlardır.



Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığı yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda, borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,beyan ederim.

Bora Oruç, Uğur Boğday

3.4 YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak oluşturulan Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin üyeleri, Yönetim Kurulumuz'un 02.08.2024 tarihli kararı ile güncellenmiştir. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilecektir.

Denetim Komitesi

| Denetim Komitesi | | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi |
|------------------|--------------------------------|--|
| Komite Başkanı | Uğur BOĞDAY/ Bağımsız YK Üyesi | 02.08.2024 |
| Komite Üyesi | Bora ORUÇ/ Bağımsız YK Üyesi | 02.08.2024 |

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç



kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur ve Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulundaki bağımsız üyeler arasından seçilir. Bu üyelerin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir.

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Denetimden sorumlu komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Denetimden sorumlu komitenin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Ayrıca, Şirket'in paylarının sermaye artışı yoluyla halka arzı halinde ise; söz konusu rapora ek olarak sermaye artışından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artışının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan veya konularla ilgili gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde) bilgi alabileceği gibi, ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

| Riskin Erken Saptanması Komitesi | | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi |
|---|-------------------------------|---|
| Komite Başkanı | Bora ORUÇ/ Bağımsız YK Üyesi | 02.08.2024 |
| Komite Üyesi | Osman İlker SAVURAN/ YK Üyesi | 02.08.2024 |

Risk Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve



olasılıklarının hesaplanması; bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı veya genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Risk Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmaları ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Risk Komitesi, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir. Risk Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

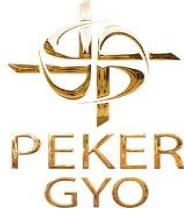
Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,

Risk Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Risk Komitesi, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Risk Komitesi gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır. Risk Komitesi kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, her iki ayda bir durum değerlendirmesi, tavsiye ve önerilerini içeren bir rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunar. Yönetim kuruluna sunulan söz konusu raporlar bağımsız denetçiye de iletilir. Nihai karar sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

| Kurumsal Yönetim Komitesi | | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi |
|----------------------------------|--|---|
| Komite Başkanı | Uğur BOĞDAY/ Bağımsız YK Üyesi | 02.08.2024 |
| Komite Üyesi | Bora ORUÇ/ Bağımsız YK Üyesi | 02.08.2024 |
| Komite Üyesi | Dilara Kartal/ Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi | 02.08.2024 |



Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama, dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak. Ayrıca Şirketimizde SPK'nın ilgili Tebliği kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini yerine getirmek.

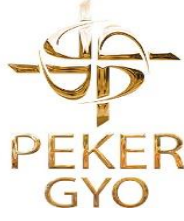
Kurumsal Yönetim Komitesi en az iki yönetim kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde iki üyeden oluşması halinde her ikisi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Komite üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl, en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dahilinde, yürütmeye görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite'de, muhasebe, finans, hukuk, denetim vb. alanlarda uzman kişiler görev alabilir. Komite, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya komite üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Komite, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacak raporlama ve açıklamaları inceleyerek açıklama ve raporlarda yer alan bilgilerin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilen bilgiler çerçevesinde doğruluğunu ve bu bilgilerle tutarlılığını değerlendirmek,
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- Dünyada Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu'na öneride bulunmak.

SPK düzenlemelerinde aday gösterme ve ücret komitesi için öngörülen görevler de Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite'nin bu kapsamdaki görevleri ise aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.



- Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu yönetim kuruluna yazılı olarak iletmek.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilir ölçütleri belirlemek.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

4. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR

4.1. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR

- **Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilen stratejik ve finansman planı çerçevesinde; yılsonunda şirket, belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde bir yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu'na sunulur. Stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir. Peker GYO Yönetim Kurulu ve üst yönetimi, yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur; ayrıca üst yönetimin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu tarafından yapılan stratejik toplantılarda Şirket ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınması ve stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkân sağlanmış, bu kapsamda yıl içinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirilmesi hedefine uyum sağlanmıştır.

- **Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretlendirme Esasları**

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenmektedir. Yönetim Kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken; Yönetim Kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik, verimlilik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır.



- **Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum**

Şirkette risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri; Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde, mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla, gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi; iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek, kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

a) İç Kontrol Sistemi

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket iç kontrol sistemine ilişkin olarak görüş ve önerilerini, Şirket üst yönetimi ve bağımsız dış denetçinin konuya ilişkin bildirimlerini de dikkate alarak, Yönetim Kurulu'na iletir.

Komite hem iç denetimin hem de bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yerine getirilmesinin sağlanması için gerekli her türlü tedbirin alınmasını sağlar.

Yönetim Kurulu, finansal tablo ve yıllık raporları imzalamakla yükümlü olan görevlilerin, ortaklıkla veya konsolide finansal tablolar kapsamına giren bağlı ortaklıklar, iştirakler ve müşterek yönetime tabii teşebbüsler ile ilgili önemli bilgilere ulaşmasını sağlayacak tedbirleri almakla yükümlüdür. İmza yükümlüsü görevliler gerek işletmenin iç kontrol sistemiyle gerekse kendilerinin bilgi ulaşma sistemiyle ilgili eleştiri ve önerilerini Yönetim Kurulu'na, Komiteye, Şirketin bağımsız dış denetimini yapmakta olan kuruluşa bildirmekle ve yıllık raporu incelemeleri sırasında kullandıkları iç kontrol sistemi hakkında bilgi vermekle yükümlüdürler.

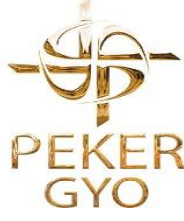
b) Mevzuata Uyum

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket bünyesinde finansal tablolar, raporlar ve idari mercilere veya kamuya iletilen diğer finansal bilgilerin aktarımı konusunda, yasal gereklilikleri karşılayan yeterli ve kesintisiz bir sistem oluşturulup oluşturulmadığını ayrıca değerlendirir.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik şirket içi düzenlemelerine uyumu gösterir.

Gerekli hallerde Komite, bağımsız dış denetçi ile birlikte, Şirket muhasebe veya iç kontrol sistemi içerisinde önemli görev üstlenen yetkililerin, burada belirtilen düzenlemelere aykırı davranışlarını değerlendirir ve konuya ilişkin bulgu ve önerilerini Yönetim Kurulu ile paylaşır.

Komite, hukuk danışmanları ile birlikte finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.



c) Risk Yönetimi

Komite (“Denetim Komitesi”), Şirket kapsamında yürütülen risk yönetim sisteminin etkinliğini değerlendirir ve bu amaçla Yönetim Kurulu tarafından kurulan diğer komiteler ile bilgi paylaşımında bulunur ve iş birliği içerisinde çalışır.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler; Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

- **Operasyonel Risk:** Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.
- **Piyasa Riski:** Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.
- **Kredi Riski:** Şirketin esas faaliyeti gereği muhtemel alacakların en büyük kaynağını, kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.
- **Likidite Riski:** Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını, tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.
- **Uyum Riski:** Şirket, SPK’nın yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

4.2. KURUMSAL POLİTİKALAR

İnsan Kaynakları Politikası

Peker GYO olarak işe alım süreçlerindeki temel beklentimiz, şirket kültürümüzle ve bu kültürün parçası olan tüm departman ve çalışma arkadaşlarıyla uyumlu, profesyonel ve kişisel gelişimini en az asli vazifeleri kadar önemseyen bireylerden oluşan bir çalışma ortamı inşa etmektir.

İnsan kaynakları politikamızın temel ilkeleri;

- Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak.
- Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında iş arkadaşlarımıza her imkânı sunmak.
- Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak. Liyakat esasıyla, performansa ve yeterliliğe dayalı bir terfi politikası yürütmek.
- Değer yaratma motivasyonu hareket eden iş arkadaşlarımızın doğru desteği bulmasını sağlamak. Yalnızca kurum içinde değil sosyal hayatında da şirketimizi temsil edecek nitelikte, mutlu, motive ve proaktif iş arkadaşları istihdam etmektir.
- İnsan Kaynakları Politikası’nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “İnsan Kaynakları Politikası” sekmesinden ulaşılabilir.



i. Çalışan Profili

Şirketimizin raporlama dönemi itibariyle çalışan sayısı yurtdışı iştirakler 26'dır.

ii. Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Çalışanların sosyal ve iş hayatı dengesi gözetilerek gerek mesleki gerek sosyal gelişimleri için ihtiyaç duydukları eğitimlere ve organizasyonlara katılmalarına her türlü kolaylık sağlanmaktadır.

Şirket çalışanlarının kendini ve işini geliştirmesi, değer yaratması, çalışanın temel sorumluluğu olarak kabul edilir. Şirketimiz, çalışanların kendi uzmanlık alanları içinde tam olarak bilgilendirilmeleri ve bu bilgiyi kullanarak kendilerini ve işlerini geliştirmeleri amacıyla, tüm çalışanlara gerekli olanakları sunmayı ve rehberlik etmeyi sorumluluk olarak benimsemiştir.

Şirketin, insan kaynakları uygulamalarında çalışan eğitim ve gelişim faaliyetleri, stratejik hedefleri ve öncelikleri ile ilişkilendirilir.

iii. Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşılarak, en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim, sertifika ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

Ayrıca eğitim düzeyi yüksek, yeniliğe ve değişime açık, girişimcilik yeteneğine sahip, dinamik, kendisini ve işini geliştirme potansiyeli olan, takım çalışması yapabilen, şirket değerlerini benimseyip sahip çıkacak kişileri iş hayatına kazandırmayı hedeflemekteyiz.

İşe alım süreçlerinde ana ilke, hiçbir ayırım yapmadan ve ayrıcalık tanımadan, işin gerektirdiği yetkinliklere sahip ve şirket değerlerini benimseyip yaşatacak kişilere eşit fırsat vermektir.

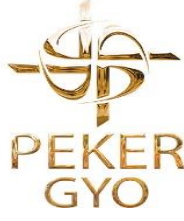
Personel seçme süreçlerimiz;

- Başvuru
- İnceleme
- Mülakat
- Değerlendirme
- İş teklifi

iv. İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,
- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,
- Görevinin gerektirdiği bilgi, birikim, tecrübe ve gerekiyorsa sertifikalara sahip olmak.



v. Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim, performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması gibi kriterler göz önünde bulundurulmaktadır.

Ücret Politikası

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Bağımsız Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir, genel kurul onayı ile uygulamaya konulur ve genel kurul kararıyla revize edilir.

Şirket üst düzey yöneticilerine rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme yapar. Mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği gözetir. Ücret artışlarında üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınır.

Kar Dağıtım Politikası

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.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

- % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.



Genel Kanuni Yedek Akçe

- b) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirketimiz; Esas Sözleşmesine, Türk Ticaret Kanunu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir.

Yapılan bağış ve ödemeler Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Etik İlkeler

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları", Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek, hizmet kalitesini artırmak, çalışanların topluluğu ve diğer çalışma arkadaşları ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi amacıyla tanımlanmıştır. Etik İlkeler Şirket çalışanlarının kendi aralarındaki ve toplum ile olan ilişkilerini düzenleyen ve aynı zamanda şirket içi davranış kültürünü de oluşturan ilkeler bütünüdür. Etik İlkeleri'nin tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri • Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

Bilgilendirme Politikası

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikasında amaç, şirketin geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait finansal bilgileri, genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve Sermaye Piyasası Düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı İlişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Türk Ticaret Kanunu hükümleri, BİST düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuya, yetkili kurum ve kuruluşlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Seri: VIII, No: 54 sayılı



“Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bilgilendirme Politikasının tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri Politikalar” sekmesinden ulaşılabilir.

5. ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

5.1. Olağan Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 14 Haziran 2024 Cuma günü saat 11.00'de, Cumhuriyet Mah. Yeni yol Sok. No: 8/1 Bomonti-Şişli – İstanbul adresinde yapılmıştır. 2023 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında özetle;

- 2023 yılı yönetim kurulu faaliyet raporu, bağımsız denetim raporu ve finansal tabloları müzakere edilmiş,
- 2023 yılına ilişkin finansal tabloları kabul edilmiş,
- Yönetim kurulu üyeleri 2023 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmiş,
- Yatırım ihtiyaçları dikkate alınarak kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiş,
- Şirketimiz yönetim kurulu üyeliklerine 3 yıl süre ile görev yapmak üzere Sn. Hasan Peker, Sn. Fatih Peker ve Sn. Osman İlker Savuran, bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine ise, Sn. Bora Oruç ve Sn. Uğur Boğday seçilmiştir.
- Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek huzur hakları belirlenmiş,
- Yönetim kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmiştir,
- 2023 yılında yapılan bağış ve yardımlar müzakere edilmiş, 2024 yılında yapılacak bağışlara ilişkin üst sınır 2023 yıl sonu mali tablolarında oluşan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmiştir,
- Şirketimizin 30/06/2024 tarihli finansal tablolarının bağımsız sınırlı denetimi ve 31/12/2024 tarihli finansal tablolarının bağımsız denetimi için Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. seçilmiş,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no'lu ilkesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca, 2023 yılında Şirket tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlerin bulunmadığına ilişkin pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

İlgili Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Diğer Evraklara Şirketimiz internet Sitesi www.pekergyo.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (“KAP”) <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1299435> linklerinden ulaşılabilir.

5.2. Olağanüstü Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 27 Eylül 2024 Cuma günü saat 11.00'de, Cumhuriyet Mah. Yeni yol Sok. No: 8/1 Bomonti-Şişli – İstanbul adresinde yapılmıştır. 2024 yılı Olağanüstü Genel Kurul toplantısında özetle;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin” Sermaye ve Paylar” başlıklı 8'nci maddesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/09/2024 tarihli ve E-12233903-340.08-59293 sayılı uygun görüşü, T.C. Ticaret



Bakanlığı'nın ise 16.09.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00100827215 Sayılı izni uyarınca tadil edilmesi hususu onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 TL' ye çıkarılmıştır.

İlgili Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Diğer Evraklara Şirketimiz internet Sitesi www.pekergyo.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1338349> linklerinden ulaşılabilir.

5.3. Şirketin İlgili Hesap Dönemi İçerisinde Yapmış Olduğu İşlemlere İlişkin Bilgiler

- 15.01.2024 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere Şirketimizde Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmakta olan Özgür Ulupınar Şirketimizdeki yönetim kurulu üyeliği görevinden ayrılmıştır.
- Şirket 18.01.2024 tarihinde TRFPEGY32410 ISIN kodlu, %63,14 yıllık bileşik faiz oranlı, 82.500.000 TL nominal tutarlı, 19.03.2024 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiş ve söz konusu finansman bonosu vadesinde ödenerek itfa edilmiştir.
- 28.02.2024 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğine Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca Sn. Bora Oruç seçilmiştir.
- 19.03.2024 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere özetle,

Şirketimizin iştiraki olan Nordstern Düsseldorf GmbH bünyesindeki Almanya'nın Düsseldorf şehrinde yer alan Nordstern Projemiz ile ilgili olarak;

Söz konusu projede 23.000 m2 kiralanabilir ticari alan olaran öngörülen binanın 21.500 m2'sinin Hyatt grup ile Hyatt House markası altında boarding house olarak kiralanmasına ilişkin görüşmelere başlanmıştır. Ayrıca, kalan 1.500 m2'sinin fitness olarak değerlendirilmesi planlanmıştır.

- Şirket 21.03.2024 tarihinde TRFPEGY62417 ISIN kodlu, %72,56 yıllık bileşik faiz oranlı, 120.125.000 TL nominal tutarlı, 10.06.2024 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiş ve söz konusu finansman bonosu vadesinde ödenerek itfa edilmiştir.
- Şirket 12.03.2024 tarihli yönetim kurulu kararı uyarınca 12.03.2024-11.03.2025 tarihleri arasında 25.000.000 adet ve 25.000.000 Türk lirası nominal değerindeki payların geri alınması hususunda başlattığı program çerçevesinde; 03.06.2024 tarihinde 7,956 TL fiyat ile 1.550.000 adet pay geri alınmış olup, bu alım ile toplamda Şirketimizin sahip olduğu PEKGY payları 25.000.000 adete ulaşmış olup 12.03.2024 tarihinde başlatılan geri alım programı 03.06.2024 tamamlanmıştır.
- 11.06.2024 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere,

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkez Efendi Mahallesi, 3326 ada, 11 parselini teşkil eden taşınmaz üzerinde inşaa edilmekte olan Tenet Topkapı Prime Projesi'nde yer alan ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından



06.06.2024 tarihli raporu ile KDV hariç 792.200.000 TL olarak değer takdir edilen 73 adet bağımsız bölümün tamamlanmış "anahtar teslimi" olarak KDV hariç 832.134.745 TL'ye satın alınmasına ilişkin olarak Tenet İnşaat ve Sanayi Ticaret A.Ş. ile düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

- 24.06.2024 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere,

Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı Digh Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin %99 hisselerinin sahibi olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamı Peker Holding A.Ş.'den 580.000.000 TL'si karşılığında satın alınmıştır.

- Şirketimiz tarafından 12.03.2024 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile başlatılan ve 03.06.2024 tarihinde sonlandırılan Pay Geri Alım Programı kapsamında geri alınmış olan PEKGY paylarından 25.000.000 adet payın 10.07.2024 tarihinde 9,826 TL fiyat ile satış işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Kayıtlı sermayesi 1.850.000.000, -TL, çıkarılmış sermayesi 669.833.746,99 TL olan şirketimizin; çıkarılmış sermayesinin beheri 1 TL nominal değerde 1.830.166.253,01 adet pay karşılığı 1.830.166.253,01 TL tutarında artırılarak 2.500.000.000,00 TL'ye çıkarılmasına, artırılan sermayenin 343.702.430,00 TL'sinin geçmiş yıllar karından ve 1.486.463.823,01 TL'sinin sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmasına ve hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmasına, Sermaye artırımının gerçekleşmesi için gerekli muamelelerin yerine getirilmesine 08.07.2024 tarihinde karar verilmiş olup, 16.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.
- Şirketimiz 1.850.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının, 15.000.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve kayıtlı sermaye tavanı değişikliğine ilişkin Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'nci maddesinin yeni şekline uygun görüş verilmesi amacıyla 16.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/09/2024 tarihli ve E-12233903-340.08-59293 sayılı uygun görüşü, T.C. Ticaret Bakanlığı'nın ise 16.09.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00100827215 Sayılı izni uyarınca esas sözleşmenin 8. Maddesinin tadil edilmesinin onaylanması 27.09.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunulmuş kabul edilmiştir. Esas Sözleşme Tadil Tasarısı; İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 03.10.2024 tarihinde tescil ve 11178 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- Erft Lofts Grevenbroich projemizde plan tadilatı teklifimiz 22.07.2024 belediye imar komisyonunda uygun bulunmuş ve onaylanmıştır.
- Yönetim Kurulu'muzun 02.08.2024 tarihli toplantısında; Şirketimiz bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği görevlerini yürüten Sn. Murat Parmakçı bugün itibarıyla Şirketimizden ayrılmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11.maddesinde belirlenen görevleri yerine getirmek üzere; SPK VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartlara haiz olduğu anlaşılan, sırasıyla 915742 ve 927195 sicil numaralarıyla Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme



Lisanslarına sahip Sn. Dilara Kartal'ın Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

- Yönetim Kurulumuzun 02.08.2024 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan "Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler" başlıklı 4.5. sayılı Kurumsal Yönetim İlkesi Uyarınca;
 - Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliklerine; Yönetim Kurulu Üyesi Osman İlker Savuran'ın, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bora ORUÇ'un ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Dilara Kartal'ın atanmasına, Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığı'na ise Uğur BOĞDAY'ın seçilmesine,
 - Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeliklerine; Yönetim Kurulu Üyesi Osman İlker Savuran'ın ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bora ORUÇ'un atanmasına ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bora ORUÇ'un seçilmesine,
 - Denetimden Sorumlu Komite Üyeliklerine; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bora ORUÇ ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Uğur BOĞDAY'ın atanmasına ve Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Uğur BOĞDAY'ın seçilmesine, karar verilmiştir.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 21.08.2024 tarihli toplantısında alınan karar uyarınca; Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde 150.000.000 Euro'ya kadar borçlanma araçlarının halka arz edilmeksizin yurt dışında ihraç edilmesine ve ihraçla ilgili diğer tüm konularda Şirket Genel Müdür'ü Sn. Murat Oktay'ın yetkilendirilmesine karar verilmiş olup, 22.08.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 16.09.2024 tarih ve 2024/31 sayılı toplantısında; Şirketimizin %100 İştiraki olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş. ile Kolay Birleşme Usulüne Göre Birleştirilmesine karar verilmiş olup, ilgili karar doğrultusunda 01.10.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.
- Şirket, 18.09.2024 tarihinde TRFPEGY12511 ISIN kodlu, %70,71 yıllık bileşik faiz oranlı, 315.000.000 TL nominal tutarlı, 28.01.2025 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.
- Şirket, 11.06.2024 tarihinde TRFPEGY92414 ISIN kodlu, %72,06 yıllık bileşik faiz oranlı, 200.199.655 TL nominal tutarlı, 30.09.2024 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiş ve söz konusu finansman bonusu vadesinde ödenerek itfa edilmiştir.

5.3. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Şirketimiz bağımsız denetime tabidir.

5.4. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Yoktur.



5.5. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

5.6. 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.

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

Raporlama dönemi itibarıyla Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarınca öğrenci burs yardımı olarak toplam 80.780 TL ödeme yapılmıştır.

5.8. 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.

5.9. Şirketin Faaliyetlerini Etkileyebilecek Önemli Tebliğ veya Mevzuat Değişiklikleri

Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Şirketimiz finansal tablolarında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları uyarınca, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide, tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmiştir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

5.10. 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, 3 adet mağaza kiraya verilmiş olup, kira geliri elde edilmektedir.

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



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

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.

Nordstern Düsseldorf GMBH bünyesinde 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.

Peker GMBH bünyesinde yer alan Northgate projesi ve bir adet villa tipi konuttan kira geliri elde edilmektedir.

Ayrıca, Maslak Peker Tower projesinin (yap -işlet -devret) şirket portföyüne dahil edilmesi amacıyla GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamı Peker Holding A.Ş.'den 580.000.000 TL'si karşılığında satın alınmıştır.

5.11. 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.

5.12. Raporlama Dönemi Sonrası Gelişmeler

- Şirket, 01.10.2024 tarihinde TRFPEGY22510 ISIN kodlu, %69,60 yıllık bileşik faiz oranlı, 100.000.000 TL nominal tutarlı, 28.02.2025 vade tarihli kupon ödemesiz finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 01.10.2024 tarihli toplantısında alınan karar uyarınca; Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde 1.500.000.000 TL'ye kadar borçlanma araçlarının halka arz edilmeksizin yurt içinde ihraç edilmesine ve ihraçla ilgili diğer tüm konularda Şirket Genel Müdür'ü Sn. Murat Oktay'ın yetkilendirilmesine karar verilmiş olup, 01.10.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmıştır.
- Şirketimiz bağlı ortaklıklarından GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.("GG Gayrimenkul"), DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti.("DİGH Maslak") bünyesinde Türk Ticaret Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine uygun olarak birleşmiş olup, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin, 18.10.2024 tarih ve 14256 sayılı nüshasında tescil ve ilan edilmiştir. İş bu birleşme işlemi ile GG Gayrimenkul münfesi olmuş, Peker GYO DİGH Maslak'ın %100 sahibi konumuna gelmiştir.



- 1.500.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde ihraç belgesi kapsamında Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 100.000.000 TL nominal değerli 180 gün vadeli finansman bonosunun 01.11.2024 tarihinde nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleşmiştir. Değişken faizli ihraç edilmiş olan finansman bonusu 2 kupon ödemelidir. Finansman bonosunun kupon oranı hesaplamasında baz alınacak faiz oranı, BIST TLREF Endeksi Değişimi + %5 ek getiri olarak hesaplanacaktır.

6. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

6.1 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 30.09.2024 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.

6.2 Sultanmakamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan 1 adet bağımsız bölümü aktifinde taşımaya devam etmektedir.

Şirket'in 30.09.2024 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.



6.3 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 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.

6.4 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.

6.5 Peker GYO Global GMBH

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.

6.6 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, Belediye'den dönüş beklenmektedir.

6.7 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.

6.8 Peker GYO Spain SL

Söz konusu şirketimiz bünyesinde, Avellano, 9.3, Benalmedena 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.

6.9 Peker GMBH

Peker GmbH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahiptir. 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.

6.10 GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.

Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı Digh Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin %99 hisselerinin sahibi olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamı Peker Holding A.Ş.'den 580.000.000 TL'si karşılığında satın alınmıştır. Proje, toplam 16.554 m2 inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m2 ile 560 m2 arasında değişmektedir.

7. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

Şirketimiz 30.09.2024 tarihi itibarıyla portföyündeki gayrimenkuller ile ilgili;

Türkiye'deki gayrimenkullerin değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Almanya'da yer alan gayrimenkullerin değerlendirme raporları NETZelWERK GmbH, İspanya'da yer alan gayrimenkullerin değerlendirme raporları Eurovaloraciones, S.A. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir.

| Şirket | Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Ekspertiz Değeri | Para Birimi | Ekspertiz Raporu Tarihi ve No |
|----------------|---|------------------|-------------|-------------------------------|
| Peker GYO A.Ş. | NEF 22 Projesi Arsa Payları | 8.850.000 | 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 |



| | | | | |
|--|----------------------------|--------------|------|------------|
| GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş. | Peker Tower Maslak Projesi | 981.830.000 | TL | 14.06.2024 |
| Peker GYO Global GMBH | Solingen Projesi | 8.700.000 | Euro | 22.08.2024 |
| 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 |
| 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 | Benalmadena 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 |

8. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR

8.1 Bağımsız Denetim Firması

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere 14.06.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş'nin seçimi onaylanmıştır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş 'nin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

8.2 Değerleme Kuruluşları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri :III, N 48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35.maddesi uyarınca,

Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken aşağıdaki varlıklar için;

- Ataköy Nef 22 Projesi: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
- Sultanmakamı Konutları: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
- Çamlıca Arsası: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
- Kaiserwall Binası (Almanya): Netzelwerk GmbH,

Portföye 2024 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için ise ülkeler bazında;



- Türkiye; Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. veya Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
 - İngiltere; Kingstons (Guildford) Limited veya Strutt & Parker,
 - Almanya; Netzelwerk GmbH veya Wardin & Schmoranz Sachverständige für Immobilienbewertung (Wardin & Schmoranz Mülkiyet Değerleme Uzmanı),
 - İspanya; Eurovaloraciones S.A. veya Krata Sociedad de Tasación, S. A,
- ile çalışılmasına karar verilmiştir.

9. İLİŞKİLERİ TARAF İŞLEMLERİ

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

| Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler (TL) | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 18.998.298 | 27.944.815 |
| TOPLAM | 18.998.298 | 27.944.815 |

İlişkili Taraflardan Alacak ve Borçlar

• İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

| Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL) | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Peker Holding GMBH | 173.121.042 | 200.754.890 |
| Peker Port GMBH | 340.680 | 157.991 |
| Pollux Construction GMBH | 340.680 | 157.991 |
| PekFor 95 GMBH | 340.680 | 157.991 |
| Peker Investment GMBH | 340.680 | 157.991 |
| TOPLAM | 174.483.762 | 201.386.854 |

• İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar (TL) | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Hasan Peker | 3.854.832 | 4.070.919 |
| Peker Holding GMBH | - | 222.899 |
| Peker Investment GMBH | 847.427 | 36.585 |
| TOPLAM | 4.702.259 | 4.330.403 |

• İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL) | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Marbella Lifestyle Investment SL | 384.761.605 | 369.429.618 |
| Pollux Construction GMBH | 164.976.791 | 120.174.885 |
| TOPLAM | 549.738.396 | 489.604.503 |
| Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL) | | |



| | | |
|----------------------------------|---|-------------------|
| Marbella Lifestyle Investment SL | - | 17.702.064 |
| TOPLAM | - | 17.702.064 |

• İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

| Kısa Vadeli Ticari Borçlar (TL) | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Peker Management GMBH | 2.281.472 | 1.305.255 |
| Pollux Construction GMBH | 455.058 | - |
| Peker Holding A.Ş. | 21.959 | 29.835 |
| TOPLAM | 2.758.489 | 1.335.090 |

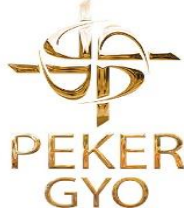
• İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

| Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL) | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Peker Holding A.Ş. | 256.563.495 | 2.216.745 |
| Hasan Peker | 156.000.250 | - |
| TOPLAM | 412.563.745 | 2.216.745 |
| Uzun Vadeli Diğer Borçlar (TL) | | |
| Peker Holding A.Ş. | 343.706.521 | 277.537.721 |
| Peker Holding Ltd. | 1.359.738 | 1.576.453 |
| Peker Holding GMBH | 61.280 | - |
| TOPLAM | 345.127.539 | 279.114.174 |

10. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR (KONSOLİDE)

10.1 Finansal Durum Tablosu (TL)

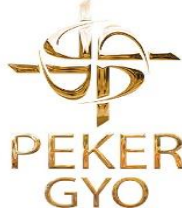
| | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Dönen varlıklar | 1.984.096.983 | 2.418.982.036 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 69.646.879 | 78.932.053 |
| Finansal yatırımlar | 51.877.506 | 126.526.767 |
| Ticari alacaklar | 688.977.679 | 1.160.539.124 |
| Diğer alacaklar | 17.254.437 | 9.605.746 |
| Stoklar | 383.354.044 | 401.525.154 |
| Peşin ödenmiş giderler | 670.874.280 | 532.635.482 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 135.587 | 50.918 |
| Diğer dönen varlıklar | 101.976.571 | 109.166.792 |
| Duran varlıklar | 6.123.856.768 | 6.219.664.822 |
| Finansal yatırımlar | 1.061.619 | 1.061.619 |
| Diğer alacaklar | 1.416.529 | 1.285.008 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 6.047.322.668 | 6.112.962.066 |
| Maddi duran varlıklar | 70.859.236 | 74.160.270 |
| Peşin ödenmiş giderler | - | 17.702.064 |
| Ertelenen vergi varlığı | 3.196.716 | 12.493.795 |
| Toplam varlıklar | 8.107.953.751 | 8.638.646.858 |
| | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 1.363.987.550 | 521.097.778 |



| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Kısa vadeli borçlanmalar</i> | 423.150.328 | 181.001.727 |
| <i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlar</i> | 87.514.083 | 7.096.060 |
| <i>Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları</i> | 43.381.131 | 54.130.147 |
| <i>Ticari borçlar</i> | 209.137.707 | 164.087.558 |
| <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i> | - | 345.752 |
| <i>Ertelenmiş Gelirler</i> | 151.107.118 | - |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar</i> | 1.751.044 | 1.099.866 |
| <i>Diğer borçlar</i> | 415.487.851 | 44.209.199 |
| <i>Kısa vadeli karşılıklar</i> | 29.166 | 489.867 |
| <i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i> | 32.429.122 | 68.637.602 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | 3.167.350.536 | 3.717.060.500 |
| <i>Uzun vadeli borçlanmalar</i> | 2.262.880.796 | 2.725.576.046 |
| <i>Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar</i> | 332.603.206 | 451.505.588 |
| <i>Diğer borçlar</i> | 345.127.539 | 279.114.174 |
| <i>Uzun vadeli karşılıklar</i> | 502.058 | 673.706 |
| <i>Ertelenen vergi yükümlülüğü</i> | 226.236.937 | 260.190.986 |
| Özkaynaklar | 3.576.615.665 | 4.400.488.580 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | 3.359.182.764 | 4.114.971.594 |
| <i>Ödenmiş sermaye</i> | 669.833.747 | 669.833.747 |
| <i>Özsermaye düzeltme farkları</i> | 2.668.312.123 | 2.668.312.123 |
| <i>Hisse senedi ihraç primleri</i> | 21.401 | 21.401 |
| <i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i> | (874.949) | (722.227) |
| <i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i> | (1.121.955.442) | (698.449.677) |
| <i>Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi</i> | (2.566.267.315) | (1.932.672.245) |
| <i>Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler</i> | 251.631.818 | 156.577.754 |
| <i>Geçmiş yıllar karları</i> | 3.116.724.796 | 1.788.226.474 |
| <i>Net dönem karı</i> | 341.756.585 | 1.463.844.244 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | 217.432.901 | 285.516.986 |
| Toplam kaynaklar | 8.107.953.751 | 8.638.646.858 |

10.2 Kar Zarar Tablosu (TL)

| | 01.01- 30.09.2024 | 01.07- 30.09.2024 | 01.01- 30.09.2023 | 01.07- 30.09.2023 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Hasılat</i> | 106.733.907 | 41.285.077 | 1.205.143.045 | 18.947.610 |
| <i>Satışların maliyeti (-)</i> | (22.108.209) | (22.073.540) | (1.321.629.166) | (1.489.289) |
| Brüt kar/ (zarar) | 84.625.698 | 19.211.537 | (116.486.121) | 17.458.321 |
| <i>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)</i> | (12.456.686) | - | - | - |
| <i>Genel yönetim giderleri (-)</i> | (117.289.588) | (44.800.805) | (127.105.837) | (35.743.115) |
| <i>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</i> | 1.256.656.107 | 252.817.396 | 953.279.206 | 133.597.345 |
| <i>Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)</i> | (375.140.182) | (275.221.235) | (223.667.157) | (53.962.858) |
| Esas faaliyet karı | 836.395.349 | (47.993.107) | 486.020.091 | 61.349.693 |
| <i>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</i> | 57.558.301 | 17.832.336 | 21.238 | 21.238 |
| <i>Yatırım faaliyetlerinden giderler</i> | (36.506.570) | (325.710) | - | - |
| Finansman Faaliyetleri öncesi faaliyet karı | 857.447.080 | (30.486.481) | 486.041.329 | 61.370.931 |
| <i>Finansman gelirleri</i> | 2.669.423 | 1.132.291 | 8.507.903 | 2.828.262 |



| | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Finansman giderleri (-) | (324.047.081) | (110.309.877) | (148.704.990) | (37.592.562) |
| Parasal kazanç/ (kayıp), net | (163.194.811) | 21.627.422 | (163.983.812) | (26.580.100) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı | 372.874.611 | (118.036.645) | 181.860.430 | 26.531 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-) | (40.723.318) | (9.497.084) | (37.228.480) | (11.737.697) |
| Dönemin vergi (gideri)/ geliri | - | - | - | - |
| Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri | (40.723.318) | (9.497.084) | (37.228.480) | (11.737.697) |
| Net dönem karı | 332.151.293 | (127.533.729) | 144.631.950 | (11.711.166) |
| Ana ortaklığa ait | 341.756.585 | (110.829.767) | 143.295.645 | (12.544.903) |
| Kontrol gücü olmayan paylar | (9.605.292) | (16.703.962) | 1.336.305 | 833.737 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak | (152.722) | (11.524) | (1.031.392) | 413.436 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak | (483.212.583) | (99.049.852) | (301.658.962) | 1.621.123.947 |
| Diğer kapsamlı (gider)/ gelir | (483.365.305) | (99.061.376) | (302.690.354) | 1.621.537.383 |
| Toplam kapsamlı gelir | (151.214.012) | (226.595.105) | (158.058.404) | 1.609.826.217 |

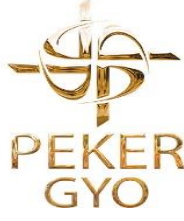
11. ŞİRKETİN SPK VE TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI

ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

| (TL) SOLO* | 30.09.2024 | (%) | 31.12.2023 | (%) |
|---------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Dönen Varlıklar | 1.599.566.659 | 22,78 | 2.011.714.089 | 30,08 |
| Duran Varlıklar | 5.423.065.034 | 77,22 | 4.676.711.242 | 69,92 |
| Toplam Aktif | 7.022.631.693 | 100 | 6.688.425.331 | 100 |
| Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar | 2.040.456.310 | 29,06 | 1.355.716.164 | 20,27 |
| Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar | 31.847.338 | 0,45 | 24.951.461 | 0,37 |
| Toplam Yabancı Kaynaklar | 2.072.303.648 | 29,51 | 1.380.667.625 | 20,64 |
| Toplam Özkaynaklar | 4.950.328.045 | 70,49 | 5.307.757.706 | 79,36 |

*Şirket 2024 yılının üçüncü çeyreğinde varlıklarının %29,06'sını kısa vadeli, %0,45'ini uzun vadeli olmak üzere toplam %29,51'ini yabancı kaynaklar ile %70,49'unu ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

| (TL) KONSOLİDE** | 30.09.2024 | (%) | 31.12.2023 | (%) |
|-------------------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
| Dönen Varlıklar | 1.984.096.983 | 24,47 | 2.418.982.036 | 28,00 |
| Duran Varlıklar | 6.123.856.768 | 75,53 | 6.219.664.822 | 72,00 |
| Toplam Aktif | 8.107.953.751 | 100 | 8.638.646.858 | 100 |
| Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar | 1.363.987.550 | 16,82 | 521.097.778 | 6,03 |
| Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar | 3.167.350.536 | 39,06 | 3.717.060.500 | 43,03 |



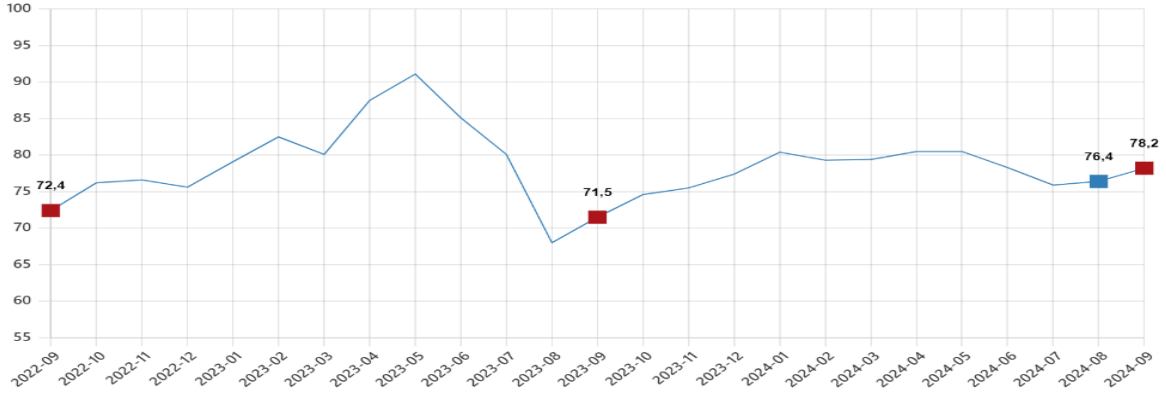
| | | | | |
|---------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Toplam Yabancı Kaynaklar | 4.531.338.086 | 55,89 | 4.238.158.278 | 49,06 |
| Toplam Özkaynaklar | 3.576.615.665 | 44,11 | 4.400.488.580 | 50,94 |

**Şirket 2024 yılının üçüncü çeyreğinde varlıklarının %16,82'sini kısa vadeli, %39,06'sını uzun vadeli olmak üzere toplam %55,89'unu yabancı kaynaklar ile %44,11'ini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

12. EKONOMİK & SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

12.1 Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

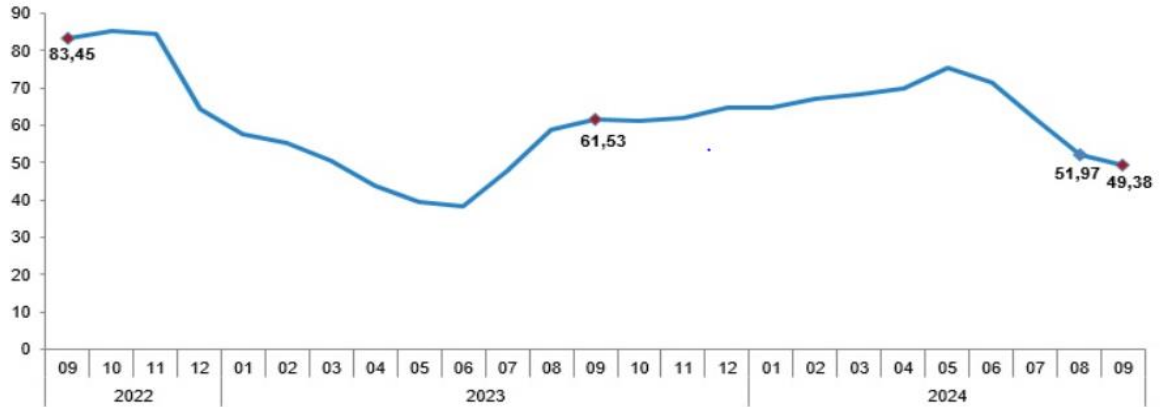
• Tüketici Güven Endeksi



Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Ağustos ayında 76,4 iken Eylül ayında %2,4 oranında artarak 78,2 oldu.

Enflasyon

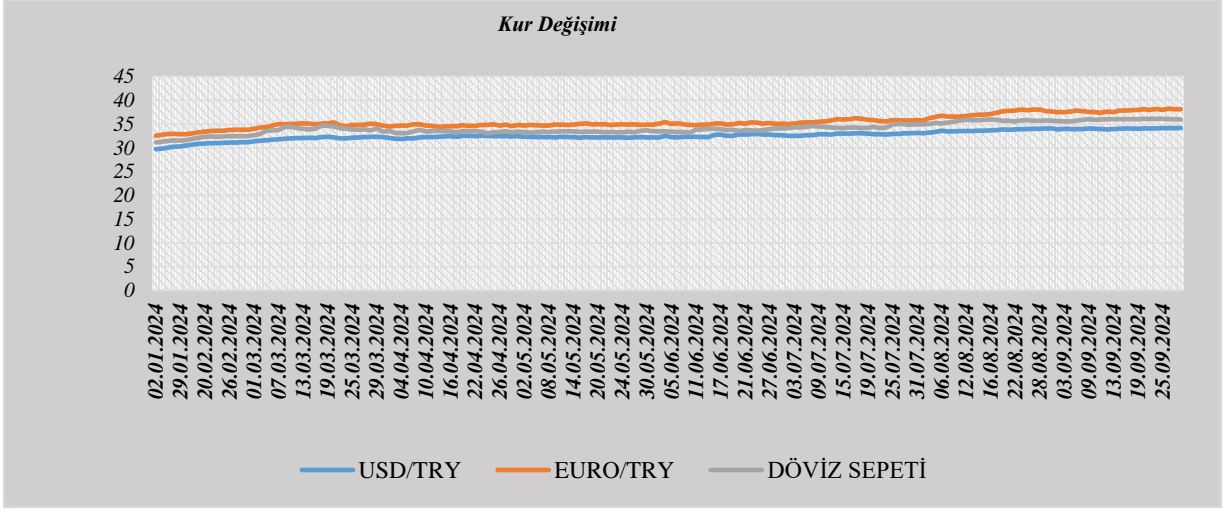
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2024





TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu.

- **Kur Değişimi**



2024 yılının ilk dokuz ayında TL karşısında değer kazanan USD eylül ayını 34,19 TL seviyesinde EURO ise değer kazanarak 38,12 TL seviyesinde kapatmıştır. Döviz sepeti ise değer artışıyla 35,96 TL seviyesinde kapatmıştır.

12.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) gayrimenkullere direkt ya da dolalı olarak yatırım yapan halka açık şirketlerdir. GYO'lar her türlü gayrimenkule finansman sağlayan veya elde edilmek istenen bir gayrimenkul için pek çok yatırımcının sermayesini bir araya getiren anonim şirket şeklinde tüzel kişiliğe sahip ortaklıklardır.

Bir yatırım enstrümanı olarak, gayrimenkul ve menkul kıymet yatırımlarının en iyi özelliklerini birleştirir ve bir yatırım portföyünde, gayrimenkulün profesyonel biçimde yönetildiği verimli ve güvenilir bir yatırım aracı sağlar. GYO'lar 1960 yılında Amerika Birleşik Devletleri (ABD) kongresinin almış olduğu karar neticesinde bir finansal yatırım aracı olarak ortaya çıkmıştır. 1970'li yıllarda ABD sermaye piyasalarında önemli avantajlar sağlayan, yeni bir yatırım aracı olarak talep bulmuşlardır.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzak Doğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp BİST'e kote



olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır. Mevcut durumda Türkiye'de faaliyet sürdüren BİST'e kote olan 48 adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

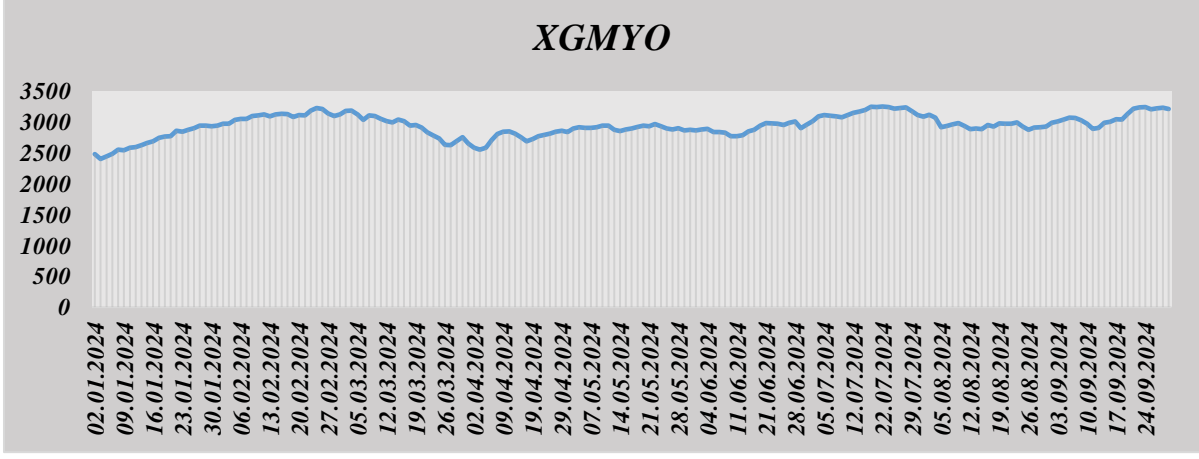
GYO'ların halka açık şirketler olması hem sektör hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı "Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış olup, Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

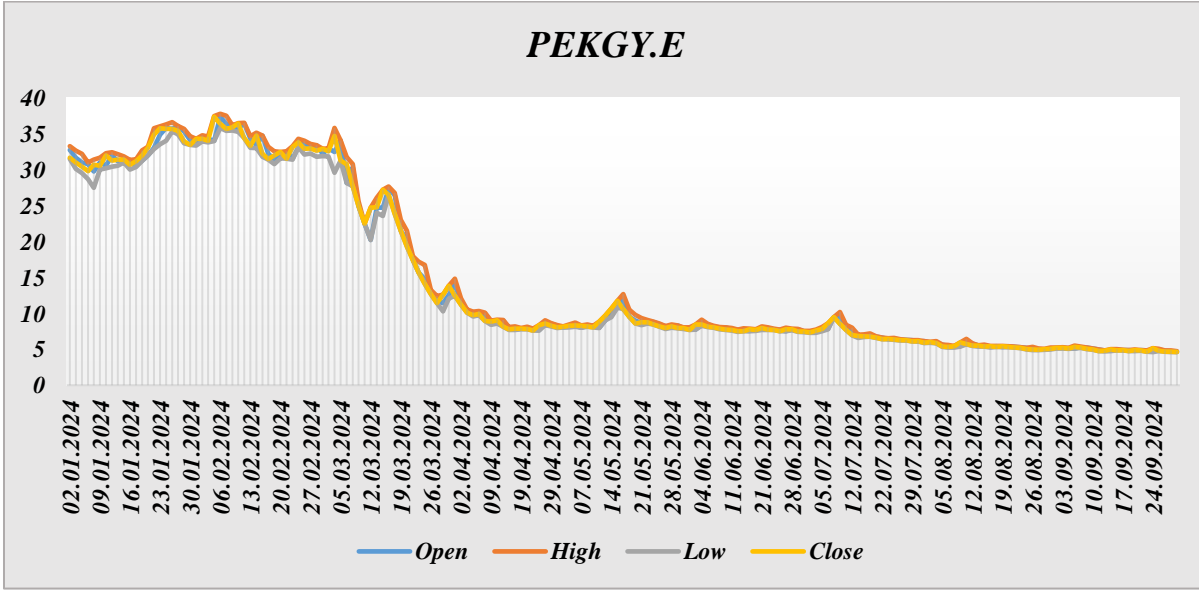
GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

Piyasa değeri yaklaşık 463 MYR TL seviyelerinde olan 50 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden oluşan GYO Endeksi ("XGMYO") 2024 yılının üçüncü çeyreğini 3.215 seviyelerinde kapatmıştır.



12.3 HİSSE PERFORMANSI (“PEKGY.E”)

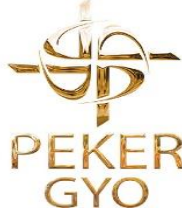


Şirketimiz hisseleri pay başına 0,65 TL fiyatla 15-16 Şubat 2018 tarihinde halka arz edilmiş ve 21 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır.

Fiyat hareketlerine bakıldığında PEKGY.E 01.01.2024-30.09.2024 dönemi içerisinde en düşük 4,62 TL, en yüksek 37,78 TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 14,90 TL seviyelerindedir.

13. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

| Finansal tablo ana hesap kalemleri | İlgili Düzenleme | 30.09.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------------------------|---------------|---------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım | III-48.1. Md. 24 / (b) | 32.391.617 | 42.854.643 |
| B Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında | III-48.1. Md. 24 / (a) | 4.144.235.282 | 3.446.105.081 |



| | | | | | |
|--|--|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | | | | | |
| C | İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 377.034.705 | 377.034.705 | |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | - | - | |
| | Diğer varlıklar | | 2.468.970.089 | 2.822.430.902 | |
| D | Toplam varlıklar (Aktif Toplamı) | | 7.022.631.693 | 6.688.425.331 | |
| E | Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 506.925.007 | 136.907.431 | |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | - | - | |
| G | Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | 33.575.754 | 64.152.961 | |
| H | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | 410.651.485 | - | |
| I | Özkaynaklar | III-48.1. Md. 31 | 4.950.328.045 | 5.307.757.706 | |
| | Diğer kaynaklar | | 1.121.151.402 | 1.179.607.233 | |
| D | Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı) | | 7.022.631.693 | 6.688.425.331 | |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | | İlgili Düzenleme | 30.09.2024 | 31.12.2023 | |
| 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) | 18.687.070 | 2.870.105 | |
| 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) | 20.976.945 | 20.976.945 | |
| B2 | Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | - | - | |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | 2.835.744.328 | 2.835.744.328 | |
| C2 | İşletmeci 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 | II-48.1. Md. 22 / e) | - | - | |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1. Md. 22 / (l) | - | 82.264.527 | |
| Portföy Sınırlamaları | | İlgili Düzenleme | 30.09.24 | 31.12.23 | 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 sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a),(b) | 59,01% | 51,52% | Asgari %51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 5,83% | 6,28% | Azami %49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | 40,68% | 42,71% | Azami %49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | 0,00% | 0,00% | Azami %20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1. Md. 28/1 (a) | 0,00% | 0,00% | Azami %10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1. Md. 31 | 10,92% | 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) | 0,27% | 0,04% | Azami%10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1. Md. 22 / (I) | 0,00% | 1,23% | Azami %10 |

“İşbu Faaliyet Raporu (‘Rapor’), Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nun 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan ‘Şirketlerin Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik’ hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı ‘Kurumsal Yönetim Tebliği’nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2024-30.09.2024 dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.”

Hasan PEKER
Yönetim Kurulu Başkanı

Fatih PEKER
Yönetim Kurulu Başkan Yard.

Osman İlker SAVURAN
Yönetim Kurulu Üyesi

Bora ORUÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Uğur BOĞDAY
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi