

İÇİNDEKİLER

1.	KURUMSAL YAPI.....	2
1.1.	ŞİRKET BİLGİLERİ	2
1.2.	TARİHÇE	3
1.3.	VİZYON, MİSYON VE YATIRIM STRATEJİSİ	3
2.	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
3.	YÖNETİM KURULU	5
3.1.	ÖZGEÇMİŞLER	6
3.2.	BAĞIMSIZLIK BEYANLARI	7
3.3.	KOMİTELER	8
4.	ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR	11
4.1.	ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR	11
4.2.	KURUMSAL POLİTİKALAR	13
4.2.1.	İnsan Kaynakları Politikası	13
4.2.2.	Ücret Politikası	14
4.2.3.	Kar Dağıtım Politikası	14
4.2.4.	Bağış ve Yardım Politikası	15
4.2.5.	Etik İlkeler	15
4.2.6.	Bilgilendirme Politikası	15
5.	ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	16
6.	PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLAR	18
6.1.	ATAKÖY NEF 22 PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	18
6.2.	SULTANMAKAMI KONUTLARI	19
6.3.	KAISERWALL ALMANYA	19
6.4.	RITZ CARLTON	19
6.5.	PEKER GYO GLOBAL GMBH	19
6.6.	BLUE STONE INVESTMENT GMBH	19
6.7.	NORDSTERN DUSSELDORF GMBH	19
6.8.	PEKER GYO SPAIN SL	19
6.9.	PEKER GMBH	20
6.10.	DİGH MASLAK İNŞAAT PROJE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	20
7.	PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER	20
8.	DÖNEM İÇİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR	21
8.1.	BAĞIMSIZ DENETİM FİRMASI	21
9.	İLİŞKİLERİ TARAF İŞLEMLERİ	21
10.	FİNANSAL TABLOLAR (KONSOLİDE)	24
10.1.	FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	24
10.2.	GELİR TABLOSU (TL)	25
11.	SPK VE TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALAR	26
12.	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	26
13.	EKONOMİK VE SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER	28
13.1.	KÜRESEL EKONOMİK GÖRÜNÜM	28
13.2.	SEKTÖREL GELİŞMELER	29
13.3.	BORSA İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	29
13.4.	HİSSE PERFORMANSI	30

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 artırım işlemleri 11.01.2019 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket 100% hissedarı olduğu Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmiş olup, söz konusu birleşme 08.03.2019 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket sermayesi tamamı geçmiş yıllar karlarından karşılanmak suretiyle 73.100.000 TL'den 253.000.000 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemleri 23.09.2020 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Şirket sermaye tamamı nakit karşılanmak üzere 253.000.000 TL'den 669.833.746,99 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemleri 11.08.2021 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket sermayesinin 343.702.430 TL'si geçmiş yıl karlarından, 1.486.463.823,01 TL'si sermaye düzeltmesi olumlu farklarının sermayeye ilavesi yoluyla olmak üzere toplamda 1.830.166.253,01 TL artırılarak 2.500.000.000 TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım işlemi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 17.12.2024 tarihinde tescil edilmiştir.

1.3. VİZYON, MİSYON 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 artırıp 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 15.000.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 15.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu’nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 2.500.000.000 TL’dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 2.500.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Esas sözleşme uyarınca; çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 157.377.359,903 TL’ye karşılık 157.377.359,903 adet A grubu nama yazılı pay ve 2.342.622.640,097 TL’ye karşılık 2.342.622.640,097 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025			31 Aralık 2024		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar	Hisse adedi	Ortaklık oranı (%)	Tutar
Hasan Peker	781.406.458	31,26	781.406.458	781.406.458	31,26	781.406.458
Halka açık kısım	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542	1.718.593.542	68,74	1.718.593.542

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 artırımları veya temettü dağıtımı 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 kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması 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					
ADI SOYADI	GÖREVİ	BAŞLANGIÇ TARİHİ	BITİŞ TARİHİ	SON BEŞ YILDA İHRAÇÇIDA ÜSTLENDİĞİ GÖREVLER	ORTAKLIKTAKİ SAHİP 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 Daimi 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 İktisat 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.

Ramazan IŞIK (Genel Müdür)

Lisans eğitimini Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünde tamamlamış olan Ramazan Işık, yüksek lisansını ise Yeditepe Üniversitesi'nde Bankacılık ve Finans MBA programı kapsamında gerçekleştirmiştir.

25 yılı aşkın kariyerinin 18 yılında üst düzey yöneticilik pozisyonlarında görev almıştır. Profesyonel kariyerine 1999 yılında Yapı Kredi Bankası Teftiş Kurulu'nda başlamıştır. Sonrasında sırayla Credit Europe Bank'ta (Rusya) Genel Müdür Yardımcılığı ve DenizBank Finansal Hizmetler Grubu'nda Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüştür. Ayrıca, 2018-2021 yılları arasında Türkiye İç Denetim Enstitüsü'nde Denetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmıştır. Bankacılık, finans, denetim ve iç kontrol alanlarında derin bir uzmanlığa sahip olan Ramazan Işık uluslararası düzeyde geçerliliği olan CIA, CRMA, CFE ve CRICS sertifikalarına sahiptir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALMIŞ OLDUĞU GÖREVLER

ADI SOYADI	GÖREVİ	ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI 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 Başkan Yardımcısı
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, Inveo Yatırım Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği
Uğur BOĞDAY	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Borsa İstanbul Uyuşmazlık Komite Başkanlığı

3.2.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

a) 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 sıhrî 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 olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını 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,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

f) 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,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

i) 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,

j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

Bora ORUÇ, Uğur BOĞDAY

3.3. 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.

	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	DENETİM KOMİTESİ	RİSKİN ERKEN TESPİTİ KOMİTESİ
Başkan	Uğur BOĞDAY	Uğur BOĞDAY	Bora ORUÇ
Üye	Bora ORUÇ	Bora ORUÇ	Osman İlker SAVURAN
Üye	Dilek KURBAN		

Denetim Komitesi

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

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'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 kullanılabilecek 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, 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 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 yönlendirmedeği 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

4.2.1. 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 ile 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.

a. Çalışan Profili

Şirketimizin raporlama dönemi itibarıyla çalışan sayısı yurtdışı iştirakler dahil 27.

b. 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.

c. Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşarak, 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

d. 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.

e. 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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

- a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- c) 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 düşüldükten 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

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.

4.2.4. 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.

4.2.5. 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 toplumla 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'n tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri • Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

4.2.6. 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

Şirketin İlgili Hesap Dönemi İçerisinde Yapmış Olduğu İşlemlere İlişkin Bilgiler

- i. 8.01.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere 1.500.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde finansman bonusu ihraç belgesi kapsamında TRFPEGY72515 ISIN kodlu, %61,41 yıllık bileşik faiz oranlı, 180 gün vadeli ve 07.07.2025 vade sonu tarihli 513.000.000 TL nominal tutarda tek kupon ödemeli borçlanma aracımızın ihracı gerçekleştirilmiştir.
- ii. 16.01.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere Şirketimiz bağlı ortaklığı BluStone Investment GMBH bünyesinde yer alan, Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'nin Grevenbroich şehrinde geliştirdiğimiz Erft Loft Projemiz için hazırlanan plan tadilatı, Belediye Meclisi tarafından onaylanarak kesinleşmiştir. Yeni onaylanan proje kapsamında toplam 12.400 m2 inşaat alanı içerisinde 90 daire, 1 ticari ünite ve otopark alanları yer almaktadır. Bu projede öngörülen hasılat 55.000.000 Euro (2.013.000.000 TL)'dur. Ruhsat almak için ilgili mercilere başvurular yapılmış olup, inşaat ihale süreci de resmen başlatılmıştır.,
- iii. 16.01.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere Şirket Yönetim Kurulu 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 2.500.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL tutarında artırılarak 5.000.000.000 TL'ye çıkartılmasına, artırılacak 2.500.000.000 TL'lik sermayeyi temsil edecek payların beheri 1,00 TL nominal değerli 157.377.360 TL'lik kısmının A grubu ve nama yazılı, 2.342.622.640 TL'lik kısmının B grubu ve hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine oy birliği ile karar vermiştir.
- iv. 20.01.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere Şirket Yönetim Kurulu'nun 16.01.2025 tarihli kararı ile 15.000.000.000-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde 2.500.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %100 oranında 2.500.000.000-TL artırılarak 5.000.000.000-TL'ye çıkarılması için hazırlanan izahnamenin onaylanması için 20.01.2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.
- v. 21.01.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere Şirketimizin iştiraki olan Peker GYO Spain SL bünyesindeki projelerimiz kapsamında, İspanya'nın Benalmadena/Malaga ve Mijas/Malaga bölgelerinde yer alan iki arsamızda modüler sistemle başlattığımız projelerin inşaat ruhsatları alınmış ve eş zamanlı olarak inşaat süreçleri tamamlanmıştır. Söz konusu modüler evler aynı zamanda; Benalmadena villa 1.575.000 Euro bedel (55.941.322 TL), Mijas villa ise 1.295.000 Euro bedel karşılığında (45.996.198 TL) olmak üzere toplam 2.870.000 Euro'ya (101.937.521 TL) satışa sunulmuş olup teklifler toplanmaktadır. Modüler sistem sayesinde, geleneksel inşaat süreçlerine kıyasla yaklaşık bir yıl sürebilecek inşaat süresinden tasarruf edilmiş ve bu sayede özkaynak karlılığımız önemli ölçüde artırılmıştır.
- vi. 22.01.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere Şirket Yönetim Kurulu 22.01.2025 tarih ve 2025/06 sayılı toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 35.maddesi uyarınca, 2025 yılı için Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken aşağıdaki varlıklar için; Ataköy Nef 22 Projesi: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş., Peker Tower Maslak: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş., Sultanmakamı Konutları:Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş., Ritz Carlton:Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş., Kaiserwall Binası (Almanya):Netzelwerk GmbH, 2025 yılında içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilmesi gerektirecek varlıklar için ise ülkeler bazında; Türkiye; Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. veya Reel Gayrimenkul Değerleme 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. ve Krata Sociedad de Tasación, S. A. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

- vii. Şirket'in 18.09.2024 tarihinde ihraç ettiği, TRFPEGY12511 ISIN kodlu, %70,71 yıllık bileşik faiz oranlı, 315.000.000 TL nominal tutarlı, 28.01.2025 vade tarihli iskontolu finansman bonusu vadesinde ödenerek itfa edilmiştir.
- viii. 28.01.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere Şirketimizin bağlı ortaklığı Peker GYO Global GmbH bünyesinde, Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Eyaleti'nde yer alan Grevenbroich şehrindeki Phönix Grevenbroich Projesi için inşaat ruhsatı başvurumuz Belediye tarafından onaylanmıştır.
- ix. 01.11.2024 tarihinde ihraç edilen 100.000.000 TL nominal değerli 150 gün vadeli, değişken faizli kupon ödemeli, TRFPEGY42518 ISIN kodlu borçlanma aracı için birinci kupon ödemesi 30.01.2025 tarihinde gerçekleşmiştir.
- x. 3.02.2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 08.01.2025 tarih ve Özel 2024-811 sayılı değerleme raporuna göre ekspertiz değeri **KDV Dahil 84.081.600 TL** (KDV Hariç 70.067.000 TL) olan portföyümüzdeki Güzeltepe Mahallesi(Tapuda Çengelköy), Beyaz Köşk Sokak, Dış Kapı N 46 Üsküdar / İSTANBUL adresindeki C4/D:3 no'lu konut'un **KDV Dahil 89.463.500 TL** (KDV Hariç 74.552.917 TL) bedel karşılığında satış ve devir işlemi 31.01.2025 tarihinde gerçekleşmiştir.
- xi. 12.02.2025 tarihinde Şirket Genel Müdürü Murat OKTAY görevinden ayrılmış olup aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Ramazan Işık Genel Müdür olarak atanmıştır.
- xii. 21.02.2025 tarihinde Şirket Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği görevlerini yürüten Dilara KARTAL görevinden ayrılmış olup aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Dilek KURBAN bu görevlere atanmıştır.
- xiii. Şirket'in 1.10.2024 tarihinde ihraç ettiği, TRFPEGY22510 ISIN kodlu, %69,60 yıllık bileşik faiz oranlı, 100.000.000 TL nominal tutarlı, 28.02.2025 vade tarihli finansman bonusu vadesinde ödenerek itfa edilmiştir.

Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:
Şirketimiz bağımsız denetime tabidir.

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

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

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.

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 84.000 ödeme yapılmıştır.

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.

Şirketin Faaliyetlerini Etkileyebilecek Önemli Tebliğ veya Mevzuat Değişiklikleri Bulunmamaktadır.

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, 4 adet mağaza kiraya verilmiş olup, kira geliri elde edilmektedir.

Sultan Makamı Konutlarında kalan 1 bağımsız bölümün satış gerçekleşmiştir.

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.

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.

Raporlama Dönemi Sonrası Gelişmeler

i. Şirket 1.11.2024 tarihinde 100.000.000 milyon TL nominal değer ile ihraç etmiş olduğu 180 gün vadeli TRFPEGY42518 ISIN kodlu değişken faiz oranlı borçlanma aracının 30 Nisan 2025 vade tarihinde, kupon ödemesi ve itfasını gerçekleştirilmiştir.

ii. Şirket, 30.04.2025 tarihinde TRFPEGYE2519 ISIN kodlu, %67,84 yıllık bileşik faiz oranlı, 100.000.000 TL nominal tutarlı, 27.10.2025 vade tarihli finansman bonosunu nitelikli yatırımcıya satış yoluyla ihraç etmiştir.

6. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLAR

6.1. ATAKÖY NEF 22 PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 4 işyeri, 4 depolu işyeri ve 2 asma katlı depolu işyeri stoku bulunmaktadır.

6.2. SULTANMAKAMI KONUTLARI

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan 1 adet bağımsız bölüm 25.02.2025 tarihinde tamamı satılmıştır.

6.3. KAISERWALL ALMANYA

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 13.800 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina şirket aktifinde yer almaktadır. NETZelWERK GmbH unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 31.12.2024 tarihli değerleme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 490.000 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.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 08.01.2025 tarihli raporu ile değeri KDV Dahil 92.683.200 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 DUSSELDORF 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, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan, ekspertiz değeri 342.862,21 Euro olan 609,11 m2 arsanın 355.000 Euro bedelle satın alınması için Maldonado Gonzalez Abogados Slp firması ile ve Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan ekspertiz değeri 265.867,93 Euro olan 670 m2 arsanın 220.000 Euro bedelle satın alınması için Carmen Isabel

Barrios Medina Montoya ile noter alım sözleşmeleri imzalanmış ve satın alma bedelleri ödenerek tapu işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu arsalar üzerinde modüler ev projeleri geliştirilmekte olup, projeler ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Bu kapsamda modüler ev yapımına ilişkin tüm malzemeler satın alınmış olup, fabrikada üretimleri tamamlanmıştır. Ayrıca çelik konstruksiyonlar kurulmuş ve planlar hazırlanarak izin için belediye başvurulmuştur.

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.

6.10. DİGH MASLAK İNŞAAT PROJE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

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 birleşmiştir. İş bu birleşme işlemi ile GG Gayrimenkul münfesi olmuş, Peker GYO DİGH Maslak'ın %100 sahibi konumuna gelmiştir.

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 31.03.2025 tarihi itibarıyla portföyündeki gayrimenkuller ile ilgili;

Türkiye'deki gayrimenkullerin değerlendirme raporları Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 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
Peker GYO A.Ş.	NEF 22 Projesi Arsa Payları	66.548.300	TL	31 Aralık 2024
Peker GYO A.Ş.	NEF 22 Projesi Bağımsız Bölümler	258.088.259	TL	31 Aralık 2024
Peker GYO A.Ş.	Ritz Carlton	77.236.000	TL	31 Aralık 2024
Peker GYO A.Ş.	Kaiserwall Bina	490.000	Euro	13 Ocak 2025
DİGH MASLAK	Peker Tower Maslak Projesi	1.204.024.000	TL	31 Aralık 2024
Peker GYO Global GMBH	Solingen Projesi	9.810.000	Euro	03 Ocak 2025
Peker GYO Global GMBH	Rheydter Straße 9-11-13	685.000	Euro	04 Ocak 2025

BlueStone Investment GMBH	Erft Loft	3.130.000	Euro	03 Ocak 2025
Nordstern Düsseldorf GMBH	Nordstern Arsa	21.000.000	Euro	04 Ocak 2025
Peker GYO Spain SL	Benalmadena Arsa	1.419.467	Euro	13 Ocak 2025
Peker GYO Spain SL	Mijas Arsa	1.167.564	Euro	10 Ocak 2025
Peker GMBH	Artwick Villa	1.405.000	Euro	02 Ocak 2025
Peker GMBH	Northgate Binası	85.310.000	Euro	05 Ocak 2025

8. DÖNEM İÇİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR

8.1. BAĞIMSIZ DENETİM FİRMASI

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. 2025 yılına ilişkin Genel Kurul yapılmaması nedeniyle denetim şirketi seçimi henüz gerçekleşmemiştir.

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 değerleme yaptırılması 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 2025 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek 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. 1 Ocak 2025 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDA VE MENFAATLER (TL)	31.03.2025	31.12.2024
	6.730.213,96	27.015.012
TOPLAM	6.730.213,96	27.015.012

İlişkili Taraflardan Alacak ve Borçlar**İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar**

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	31.03.2025	31.12.2024
Peker Holding GMBH	186.880.012	184.297.869
Peker Port GMBH	745.903	433.012
Pollux Construction GMBH	1.227.350	433.012
PekFor 95 GMBH	745.903	433.012
Peker Investment GMBH	1.227.350	433.012
TOPLAM	190.826.518	186.029.918

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar (TL)	31.03.2025	31.12.2024
Hasan Peker	5.707.154	5.669.113
Peker Investment GMBH	920.994	914.855
Pollux Construction GMBH	24.990.967	-
TOPLAM	31.619.115	6.583.968

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.03.2025	31.12.2024
Marbella Lifestyle Investment SL	470.097.422	450.006.040
Pollux Construction GMBH	271.819.499	220.306.348
TOPLAM	741.916.921	670.312.389
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)		
Marbella Lifestyle Investment SL	-	-
TOPLAM	-	-

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar (TL)	31.03.2025	31.12.2024
Peker Management GMBH	3.096.967	2.986.009
Pollux Construction GMBH	484.353	481.992
Peker Holding A.Ş.	57.790	63.602
Peker Port GMBH	3.907.382	3.882.045
Peker International Property Investment Yön. Hiz. A.Ş.	180.000	-
Pek Yönetim Hizmetleri A.Ş.	198.738	-
TOPLAM	7.925.230	7.413.647

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	31.03.2025	31.12.2024
Peker Holding A.Ş.	24.359.455	80.563.853
Hasan Peker	156.000.250	171.688.524

Peker Management GMBH	484.349	611.436
Peker Investment GMBH	-	-
TOPLAM	180.844.054	252.863.813
Uzun Vadeli Diğer Borçlar (TL)		
Peker Holding A.Ş.	67.242	378.271.608
Peker Holding Ltd.	1.540.282	1.532.772
TOPLAM	1.607.524	379.804.381

10.FİNANSAL TABLOLAR (KONSOLİDE)

10.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem 31 Mart 2025	Cari dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		2.113.890.658	2.120.797.225
Nakit ve nakit benzerleri	4	72.904.215	59.320.666
Finansal yatırımlar	5	48.313.863	51.963.154
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-18	190.826.518	186.029.918
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	207.955.178	335.857.012
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-18	31.619.115	6.583.968
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	13.053.970	13.181.353
Stoklar	9	400.548.369	427.695.182
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	10-18	741.916.921	670.312.389
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	10	323.980.957	253.157.489
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	205.033	238.993
Diğer dönen varlıklar	11	82.566.519	116.457.100
Duran varlıklar		6.792.850.284	6.775.923.302
Finansal yatırımlar	5	-	-
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	N/A	-	-
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	758.857	1.517.436
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	6.726.472.388	6.692.691.116
Maddi duran varlıklar	13	59.104.110	78.129.696
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	10-18	-	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	10	-	-
Ertelenen vergi varlığı	17	6.514.929	3.585.054
Toplam varlıklar		8.906.740.942	8.896.720.527
		5.182.739.288	
Kısa vadeli yükümlülükler		2.227.592.765	2.267.782.286
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.336.709.616	1.389.018.854
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	68.999.810	95.014.202
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	6	33.706.534	43.943.691
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	7-18	7.925.230	7.413.647
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	129.962.130	144.302.198
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	10	444.331.645	290.944.235
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	N/A	3.188.860	1.766.846
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	8-18	180.844.054	252.863.813
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	7.152.315	6.980.906
Kısa vadeli karşılıklar			
Diğer karşılıklar	N/A	2.277.361	2.268.194
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	12.495.210	33.265.700
Uzun vadeli yükümlülükler		2.955.146.523	2.903.453.356
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.179.725.797	1.767.848.590
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	6	339.822.331	369.330.215
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	8-18	1.607.524	379.804.381
Uzun vadeli karşılıklar	N/A		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	N/A	414.440	986.031
Ertelenen vergi yükümlülüğü	17	433.576.431	385.484.139
Özkaynaklar		3.724.001.654	3.725.484.884
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.526.890.933	3.502.226.232
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000.000	2.500.000.000
Özsermaye düzeltme farkları	15	1.950.338.052	1.950.338.052
Hisse senedi ihraç primleri		25.029	25.029
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		14.587	(877.487)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-	-
Yabancı para çevrim farkı		(1.551.952.622)	(1.457.756.188)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(3.001.790.247)	(3.001.790.247)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	294.301.294	294.301.294
Geçmiş yıllar karları		3.198.600.063	3.082.135.444
Net dönem karı/ (zararı)		137.354.777	135.850.335
Kontrol gücü olmayan paylar		197.110.721	223.258.652
Toplam kaynaklar		8.906.740.942	8.896.720.527

10.2. GELİR TABLOSU (TL)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Dipnot		
Hasılat	19	111.487.951	155.612.061
Satışların maliyeti (-)	19	(27.285.957)	(28.051.882)
Brüt kar/ (zarar)		84.201.994	127.560.179
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.500.000)	(14.520.857)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(39.925.179)	(212.672.258)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	400.501.355	1.402.232.758
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(101.719.000)	(375.994.111)
Esas faaliyet karı		341.559.170	926.605.711
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.096.924	72.438.628
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	-	(43.482.313)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı		342.656.094	955.562.026
Finansman gelirleri	23	1.724.269	4.319.219
Finansman giderleri (-)	23	(222.764.879)	(512.552.695)
Parasal kazanç/ (kayıp)		83.356.472	(171.169.585)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		204.971.956	276.158.965
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		(80.340.314)	(181.637.396)
Dönemin vergi (gideri)/ geliri	17	-	(13.974)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	17	(80.340.314)	(181.623.422)
Net dönem karı		124.631.642	94.521.569
Ana ortaklığa ait		137.354.777	107.244.705
Kontrol gücü olmayan paylar		(12.723.135)	(12.723.136)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak		892.073	(32.790)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları (-)		986.794	(408.856)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları), vergi etkisi		(94.721)	376.066
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak		(295.964.064)	(748.876.624)
Yabancı para çevrim farkı		(295.964.064)	(748.876.624)
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(295.071.991)	(748.909.414)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		(170.440.349)	(654.387.845)
Ana ortaklığa ait		(144.292.418)	(600.038.173)
Kontrol gücü olmayan paylar		(26.147.931)	(54.349.672)
Pay başına kazanç/ (kayıp)		0,05	0,04

11. SPK VE TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALAR

(TL) SOLO	31.03.2025	(%)	31.12.2024	(%)
Dönen Varlıklar	1.612.044.465	19,15	1.519.600.796	20,85
Duran Varlıklar	6.805.067.851	80,85	5.768.342.525	79,15
Toplam Aktif	8.417.112.316	100	7.287.943.321	100
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.041.211.451	24,25	1.308.761.562	17,96
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	872.430.168	10,36	953.421.489	13,08
Toplam Yabancı Kaynaklar	2.913.641.619	34,62	2.262.183.051	31,04
Toplam Özkaynaklar	5.503.470.697	65,38	5.025.760.270	68,96
(TL) KONSOLİDE	31.03.2025	(%)	31.12.2024	(%)
Dönen Varlıklar	2.113.890.658	23,7	1.927.006.473	23,84
Duran Varlıklar	6.792.850.284	76,27	6.156.764.027	76,16
Toplam Aktif	8.906.740.942	100	8.083.770.500	100
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.227.592.765	25,01	2.060.560.573	25,49
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.955.146.523	33,18	2.638.146.328	32,64
Toplam Yabancı Kaynaklar	5.182.739.288	58,19	4.698.706.901	58,13
Toplam Özkaynaklar	8.906.740.942	41,81	3.385.063.599	41,87

12. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31.03.2025 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

FİNANSAL TABLO ANA HESAP KALEMLERİ		İLGİLİ DÜZENLEME	31.Mar.25	31.Ara.24
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	24.430.324	12.404.146
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.143.464.068	4.172.534.778
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.179.825.909	1.179.825.909
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		3.069.392.015	2.656.095.597
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		8.417.112.316	8.020.860.430

E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.390.857.364	856.352.619
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31		-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	20.603.871	30.370.051
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	992.071.648	250.160.099
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.503.470.697	5.531.179.362
	Diğer kaynaklar		510.108.736	1.352.798.306
D	Toplam kaynaklar (Pasif Toplamı)		8.417.112.316	8.020.860.437
KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) DİĞER FİNANSAL BİLGİLER		İLGİLİ DÜZENLEME	31.Mar.25	31.Ara.24
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)	33.008.257	11.041.811
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)	19.943.932	19.810.995
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)		
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	3.315.362.879	3.315.362.879
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	III-48.1. Md. 22 / (e)		
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	-

KONSOLİDE OLMAYAN (BİREYSEL) DİĞER FİNANSAL BİLGİLER		İLGİLİ DÜZENLEME	31.Mar.25	31.Ara.24	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)	55,79%	52,02%	Asgari %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14,31%	14,86%	Azami %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	39,63%	41,58%	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	25,65%	16,03%	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)	0,39%	0,14%	Azami %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	0,00%	0,00%	Azami %10

13.EKONOMİK VE SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

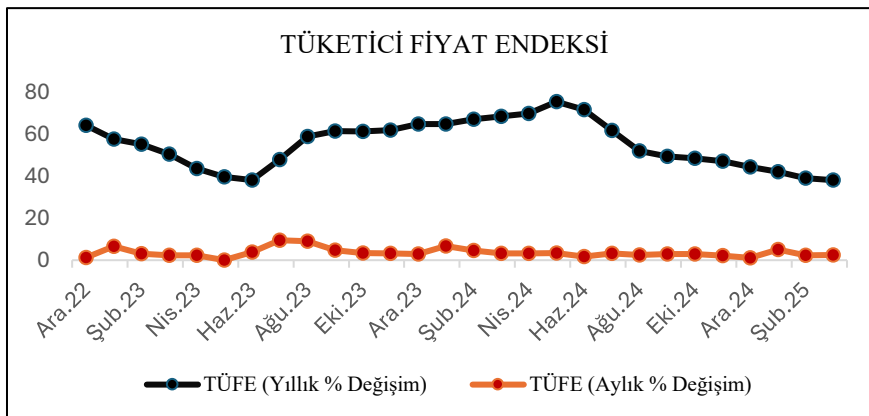
13.1. KÜRESEL EKONOMİK GÖRÜNÜM

2025 yılının ilk çeyreği itibarıyla, dünya ekonomisinde enflasyonla mücadele ve büyümeyi destekleme arayışı sürmektedir. Gelişmiş ülkelerin merkez bankaları, 2024'ün ikinci yarısında başlattıkları temkinli faiz indirimlerine sınırlı ölçülerde devam ederken, ekonomik aktiviteyi canlandırma ile fiyat istikrarını koruma arasında dengeli bir politika izlemeye çalışmaktadır. Genel olarak değerlendirildiğinde, 2025 yılı dünya ekonomisi için belirsizliklerin devam ettiği ancak para politikalarında daha dengeli ve veri odaklı adımların öne çıktığı bir dönem olarak şekillenmektedir.

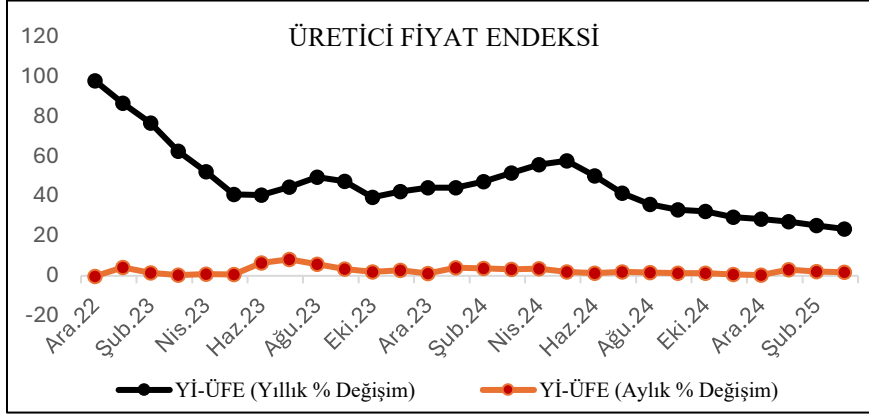
Küresel faiz oranlarındaki gelişmeler, Türkiye'nin para politikası kararlarını da doğrudan etkileyen önemli faktörler arasında yer aldı. 2023 Haziran ayında başlayan faiz artış döngüsü, 2024 yılının sonuna gelindiğinde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) Para Politikası Kurulu (PPK) kararıyla yön değiştirerek %50 seviyesinden %47,5'e indirildi.

2025 yılı itibarıyla faiz oranlarının kademeli olarak aşağı yönlü seyretmesi ve bu doğrultuda iç talep, fiyat istikrarı ve döviz kurları arasındaki dengenin sağlanması hedeflenmektedir.

Aşağıda yer alan grafiklerde, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ile Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerinin dönemsel seyri gösterilmektedir. 2024 yılı boyunca bu iki gösterge arasında gözlenen dalgalanmalar, birçok sektörde maliyet baskılarını artırmış, işletmelerin fiyatlandırma stratejilerinde ve kaynak yönetiminde dinamik kararlar almalarını gerektirmiştir.



TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Mart 2025



TÜİK, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Mart 2025

13.2. SEKTÖREL GELİŞMELER

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından hesaplanan İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı. Üretim endeksleri incelendiğinde ise bina inşaatı sektörü endeksinin bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksinin %10,3 ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %7,1 arttığı gözlemlendi. Toplam ciro endekslerinin %32 oranında yükseliş gösterdiği yılın ilk aylarına sırasıyla sanayi sektörü ciro endeksi %21, inşaat ciro endeksi %49,1, ticaret ciro endeksi %34,4 ve hizmet ciro endeksi %39,6 artış gösterdi.

TÜİK'in yayımladığı verilere göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde (Ocak-Mart dönemi), konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artış göstererek 335.786 adede ulaştı.

	TOPLAM KONUT SATIŞI	İPOTEKLİ SATIŞ	İLK EL SATIŞ	İKİNCİ EL SATIŞ
2023	1.225.926	177.748	379.542	846.384
2024	1.478.025	158.486	484.461	993.564
2025/1Ç	335.786	51.729	99.876	235.910

TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Mart 2025

Aynı dönemde ipotekli konut satışları %87,3'lük artışla 51.729 adet olarak kaydedildi. İlk el satışlar 99.876 adet olarak gerçekleşirken ikinci el satışlar 235.910 oldu.

Mart 2025 döneminde, yabancılara gerçekleştirilen konut satışları geçen yılın aynı ayına kıyasla %11,5 oranında düşüş göstererek 1.574 adet olarak gerçekleşti. Bu satışların, toplam konut satışları içindeki payı ise %1,4 seviyesinde kaldı.

13.3. BORSA İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

2025 yılında Borsa İstanbul'da işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyet gösteren şirket sayısı 51'e çıktı.

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
31	32	31	33	33	33	37	39	48	50	51

Son açıklanan finansal verilere göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının toplam firma değeri 648,5 milyar TL'ye piyasa değeri ise 615 milyar TL'ye ulaştı.

Tüm GYO'ların dahil olduğu GYO Endeksi ("XGMYO") 2025 yılı ilk çeyreğini 3.667 seviyesinde kapadı.

	BİSTGMYO	BİST100	BİSTTUM
2024/1	8,24%	22,59%	23,41%
2024/2	5,24%	13,14%	10,41%
2024/3	-0,68%	-5,05%	-4,60%
2024/4	22,63%	-0,03%	1,83%
2025/1	2,21%	-1,74%	-0,84%

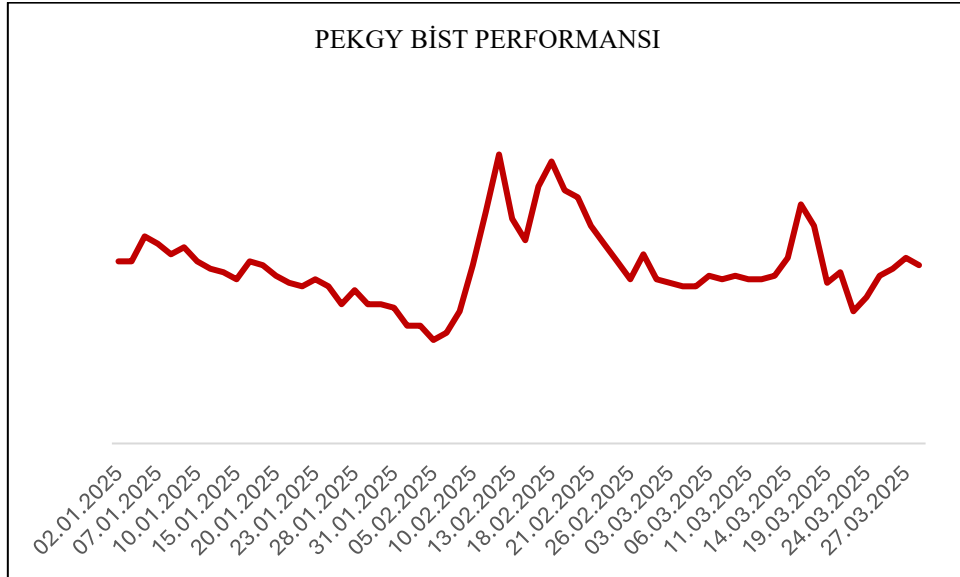
Matriks Veri Terminali

2024 yılı genelinde BİSTGMYO endeksi pozitif bir seyir izlerken özellikle yılın son çeyreğinde dikkat çekici bir yükseliş kaydetti. Aynı dönemde BİST100 yılın ilk yarısında güçlü performans gösterse de yılın ikinci yarısında dalgalı bir görünüm sergiledi. BİSTTUM ise yıl boyunca genel olarak yukarı yönlü hareket etti ancak üçüncü çeyrekte gerileme yaşandı.

2025 yılının ilk çeyreğinde ise BİSTGMYO sınırlı bir yükseliş gösterirken, BİST100 ve BİSTTUM endeksleri negatif performans sergileyerek yılı düşüşle açtı.

13.4. HİSSE PERFORMANSI

2025 yılının ilk çeyreğinde BİST100 ve BİSTTUM endeksleri sırasıyla %1,74 ve %0,84 oranında değer kaybederken, Peker GYO, %0,19'luk sınırlı bir getiriyle pozitif bölgede kalmayı başardı. Genel piyasa eğiliminin negatif olduğu ilk üç ayda Şirket hissesi ilk çeyrekte 1,81 TL seviyesini test ederek dönemi 1,50 seviyesinde kapadı.



Matriks Veri Terminali

“İşbu Faaliyet Raporu (‘Rapor’), Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 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 01.01.2025-31.03.2025 dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.”



Hasan PEKER
Yönetim Kurulu
Başkanı

Fatih PEKER
Yönetim Kurulu
Başkan Yrd.

Osman İlker SAVURAN
Yönetim Kurulu
Üyesi

Bora ORUÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

Uğur BOĞDAY
Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi