



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2019 – 30.09.2019 Dönemi

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER.....	3
1.1 GENEL BİLGİLENDİRME	3
1.2 TARİHÇE	3
1.3 ORTAKLIK YAPISI	4
1.4 YÖNETİM KURULU	4
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI	5
1.6 PERSONEL BİLGİSİ	5
Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:	5
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR	6
2.1 Ataköy NEF 22 Projesi.....	6
2.2 Sultanmakamı Konutları	7
2.3 Çamlıca Arsası	7
2.4 Heinsberg Bina.....	7
2.5 Gravesend Bina/Arsa.....	7
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ	8
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	8
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:	8
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	8
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:	8
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:	8
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	8
f) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:	9
g) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:.....	9
h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:.....	9
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	9
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:	9
5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:	10
5.3 Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:.....	10
5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:	10
5.5 Finansal Durum Tablosu	10
5.6 Kar-Zarar Tablosu.....	12
5.7 Hisse Performansı	13
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	14

1. ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

1.1 GENEL BİLGİLENDİRME

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

Şirketin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

- İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
- Sicil Numarası :81769-5

İletişim Bilgileri;

Adresi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL
İnternet Adresi	www.pekergyo.com
Telefon Numarası	444 44 96
Faks Numarası	+90-212-241-00-90

1.2 TARİHÇE

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyetlerinin gelişimine ilişkin bilgiler aşağıda belirtildiği gibidir.

- Şirket Peker Investment Gayrimenkul Anonim Şirketi ünvanı ile 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.

- Şirketimizin %32'sine takabül eden paylarının halka arzı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben 15-16 Şubat 2018 tarihlerinde talep toplamak suretiyle gerçekleştirilmiş olup, şirketimiz hisseleri Borsa İstanbul'da 22 Şubat 2018 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamıştır.
- Şirketimiz ile 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.

1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 73.100.000 TL tutarında çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	31 Aralık 2018
Hasan Peker	A	Nama	1.622.820	1.622.820
Ayşegül Peker	A	Nama	813.847	813.847
Hasan Peker	B	Hamiline	31.482.708	31.482.708
Ayşegül Peker	B	Hamiline	15.788.625	15.788.625
Diğer	B	Hamiline	23.392.000	23.392.000
			73.100.000	73.100.000

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 5 kişiden oluşması durumunda 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması durumunda 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket 21 Aralık 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini beheri 1 TL nominal değerde 43.100.000 adet pay karşılığı 43.100.000 TL tutarında artırarak 73.100.000 TL'ye çıkartmıştır. Artırılan sermayenin tamamı 2017 yıl karının dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına aktarılmış kısmından karşılanmış olup, hissedarlara sermaye payları nispetinde bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

1.4 YÖNETİM KURULU

Şirketimizin 22.01.2018 tarihli Genel Kurul Kararı ile yönetim kurulumuz aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Söz konusu genel kurul kararı 31.01.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimizden Sayın İlker Mahmut Kalın 01.06.2018 tarihinde istifa etmiştir. Aynı tarih itibarıyla, Sayın Mine Berra Doğaner yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş olup, söz konusu karar 05.06.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimizden Sayın Bekir Murat OGEL 23.10.2018 tarihinde istifa etmiştir. Aynı tarih itibarıyla, Sayın Şükran Keser yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş olup, söz konusu karar 06.11.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi Bitiş Tarihi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	28.09.2017	27.09.2020
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
Şükran Keser	Yönetim Kurulu Üyesi	23.10.2018	27.09.2020
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.09.2017	27.09.2020
Mine Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	01.06.2018	27.09.2020

Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi
Başkan	Mine Berra DOĞANER	Soner KAYSERİLİOĞLU	Soner KAYSERİLİOĞLU
Üye	Soner KAYSERİLİOĞLU	Mine Berra DOĞANER	Fatih PEKER

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'in kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtım ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kâr payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

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

Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

1.6 PERSONEL BİLGİSİ

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi
Şükran Keser	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul
Cem Özşahin	Genel Koordinatör	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul
Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul

Üst yönetime sağlanan faydalar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 30 Eylül 2019	
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	1.109.470

Personel Sayısı: 12

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1 Ataköy NEF 22 Projesi

Şirketimiz İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsanın maliki olarak Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (Timur Gayrimenkul) ile hasılat paylaşımlı inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi imzalamış olup, anılan sözleşmeye istinaden Timur Gayrimenkul söz konusu arsa üzerinde Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesini geliştirmektedir. Sözleşmeye göre tüm proje geliştirme ve inşaat maliyetleri Timur Gayrimenkul tarafından karşılanmakta, ayrıca projede yer alan bağımsız bölümlerin satış ve pazarlama faaliyetleri ve bunlarla ilgili oluşan masraflar da yine Timur Gayrimenkul tarafından üstlenilmektedir. Şirketimiz ise geliştirme masraflarının hiçbirine katılmamakta ve arsa karşılığında projede oluşan gelirden %50 oranında pay almaktadır.

6 adet blokta yer alan 1438 adet konut ve 125 adet mağazadan oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. Timur Gayrimenkul tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere (1275 adet konut ve 89 adet işyeri) ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan bağımsız bölümlere (120 adet konut ve 21 adet işyeri) ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

Bununla birlikte, 28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Nef Ataköy 22 projesinde yer alan 23 adet ticari alan toplam 74.898.337 TL bedelle satın alınmıştır. Söz konusu bağımsız birimlerin ön satışları devam etmekte olup, satılan ve teslimi yapılan 2 adet bağımsız bölüm stoklarımızdan çıkarılmıştır. Söz konusu ticari alanların 15 adeti cari dönemde Timur Gayrimenkul'e iade edilmiştir.

Ayrıca, 15 Mart 2019 tarihinde Ataköy Nef 22 projesi ile ilgili olarak, Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul arasında ek bir protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol ile, projede yer alan ve henüz üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilmemiş olan bağımsız bölümler Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihinde Şirketimiz ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan ek protokol ile Şirketimiz tarafından Timur Gayrimenkul'den satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümden halen satışı gerçekleştirilmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşıma tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen paylaşım neticesinde projede yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip

45 adet bağımsız bölüm Şirketimiz uhdesinde kalmış, 6.106,83 m2 satılabilir alana sahip 31 adet bağımsız bölüm ise Timur Gayrimenkul'e bırakılmıştır. Taraflar kendi paylarına kalan bölümleri bundan sonra serbestçe tasarruf edebilecek, paylaşımına konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirlerden tarafların birbirlerine karşı herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Öte yandan işbu protokol tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirketimiz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içindeki konutlardan 3 tanesinde (B29 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler ile C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) tek malik olup, 7 tanesinde (A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm, C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm ve C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm) ise muhtelif oranlarda hisse sahibidir.

Söz konusu bağımsız bölümlerin satışları devam etmekte olup, bağımsız bölümler satıldıkça elde edilen gelir malikler arasında paylaşılmaktadır.

2.3 Çamlıca Arsası

Şirketimiz, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel ve 1139 Ada 5 Parsellerde bulunan arsaların sahibidir. Söz konusu hisselerin önemli bir bölümü üzerinde Hasan Peker intifa hakkı sahibi olup, Şirketimiz kuru mülkiyet hakkına sahip durumdadır.

2.4 Heinsberg Bina

Şirketimiz tarafından, 18.12.2017 tarihinde Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada No:2 ve Parsel No:247'de konumlu 48 dairelik bir bina toplam 1.110.000 Euro'ya satın alınmıştır. Söz konusu binanın renovasyonun işlemleri tamamlanmış olup, bağımsız bölümler kiraya verilmeye başlanmıştır.

2.5 Gravesend Bina/Arsa

Şirketimiz tarafından 06.03.2018 tarihinde İngiltere'nin Gravesend Kentinde, M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde, 4,752 mt2 bina, 3.500 mt2 toplam arsa alanı bulunan bir adet gayrimenkul 2.300.000 GBP'ye satın alınmıştır. Söz konusu binanın konuta dönüştürülerek satılması planlanmaktadır.

3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki Türkiye'deki gayrimenkullerle ilgili değerleme raporları Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Almanya'da yer alan gayrimenkul ile ilgili değerleme raporu Tanja Struck Uzman Gayrimenkul Değerleme Ofisi ve İngiltere'de yer alan gayrimenkul ile ilgili değerleme raporu Southview Surveyors LLP tarafından hazırlanmış olup, değerleme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar KDV hariçtir).

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Değeri	Para Birimi	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No
NEF 22 Projesi Arsa Payları	132.133.386	TL	25/12/2018 - OZL201800303
NEF 22 Projesi 23 Adet Ticari Ünite	79.570.793	TL	25/12/2018 - OZL201800303
Sultan Makamı Konutları	34.580.626	TL	25/12/2018 - OZL201800302
Çamlıca Arsası	77.619.467	TL	03/10/2018 - OZL201800216
Heinsberg Bina	4.000.000	Euro	14.12.2018
Gravesend Bina/Arsa	2.750.000	GBP	15.12.2018

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Şirketimiz, Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Söz konusu bağımsız denetim faaliyeti, 2019 yılı için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmektedir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

Şirket 2018 yılı hedeflerine ulaşmıştır.

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

Bulunmamaktadır.

- f) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:

2018 yılı Olağan Genel Kurulu 13 Haziran 2019 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, genel kurul toplantı sonuçları İstanbul Ticaret Odası'na 27.06.2019 tarihinde tescil edilmiş ve 03.07.2019 tarih ve 9861 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ve ayrıca KAP'ta yayımlanmıştır.

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

Yapılmamıştır.

- h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:

Şirket, bağlı şirket değildir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

2018 yılı sonu itibariyle Ataköy Nef 22 Proje'sinde inşaatı tamamlanan bağımsız bölümlerin teslimleri devam etmektedir. Bu mahiyette 1.364 (1.275 adet konut ve 89 adet işyeri) adet bağımsız bölümün teslimleri tamamlanmış olup, arsa payı faturaları düzenlenmiştir.

Ayrıca, 15 Mart 2019 tarihinde Ataköy Nef 22 projesi ile ilgili olarak, Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul arasında ek bir protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol ile, projede yer alan ve henüz üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilmemiş olan bağımsız bölümler Şirketimiz ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihinde Şirketimiz ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan ek protokol ile Şirketimiz tarafından Timur Gayrimenkul'den satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümden halen satışı gerçekleştirilmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen paylaşım neticesinde projede yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirketimiz uhdesinde kalmış, 6.106,83 m2 satılabilir alana sahip 31 adet bağımsız bölüm ise Timur Gayrimenkul'e bırakılmıştır. Taraflar kendi paylarına kalan bölümleri bundan sonra serbestçe tasarruf edebilecek, paylaşımına konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirlerden tarafların birbirlerine karşı herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Öte yandan işbu protokol tarihi itibariyle satışı gerçekleştirilmiş olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

Almanya'da 2017 yılı sonunda satın alınan Heinsberg binamızın renovasyon işlemleri tamamlanmış ve bağımsız bölümler kiraya vermeye başlanmıştır.

Bununla birlikte, Şirketimizin yurtdışı proje geliştirme hedefleri çerçevesinde 2018 yılında İngiltere'nin Gravesend kentinde bir adet eski hastane binası alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu alım Şirket'imizin yurtdışında yatırım vizyonunu desteklemektedir.

5.2 Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Şirketimizin kuruluş tarihi 25.04.2017 olup, 31.12.2018 ile 30.09.2019 tarihli karşılaştırmalı mali tablolar aşağıda yer almaktadır.

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

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Yoktur.

5.5 Finansal Durum Tablosu

Şirketimizin 30 Eylül 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmemiş	geçmiş
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar		
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	2.452.211	5.368.513
Ticari alacaklar	33.269.880	4.353.431
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.935.495	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	31.334.385	4.353.431
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	143.093	1.248.158
Stoklar	144.542.313	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	2.795	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	128.218	82.501
Diğer dönen varlıklar	425.448	451.608
Toplam dönen varlıklar	180.963.958	198.906.550
Duran varlıklar		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	218.615.623	254.570.842
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	74.164.987	71.056.908
Maddi duran varlıklar	7.073	9.608
Peşin ödenmiş giderler	784	-
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.912.609
Toplam duran varlıklar	292.788.996	327.550.496
Toplam varlıklar	473.752.954	526.457.046

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	71.385.673	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	27.285.647	48.841.969
Ticari borçlar		
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	17.142.772	40.766.069
Diğer borçlar		
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	13.066.551	25.411.500
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar -</i>	249.582	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	93.337	174.829
Ertelenmiş gelirler	41.936.910	12.861.338
Kısa vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli</i>		
<i>Karşılıklar</i>		
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	610.986	
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.569.509	1.556.847
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	174.340.967	195.232.902
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	-	8.602.659
Uzun vadeli karşılıklar		
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	42.825	42.825
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	42.825	8.645.484
Toplam yükümlülükler	174.383.792	203.878.386
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	6.168	6.168
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.000.000	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	243.472.492	234.108.027
Net dönem karı	(23.209.498)	9.364.465
Toplam özkaynaklar	299.369.162	322.578.660
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	473.752.954	526.457.046

5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2019 – 30 Eylül 2019 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	77.558.602	101.776.069	3.508.526	54.196.996
Satışların maliyeti (-)	(81.531.342)	(88.763.027)	(3.364.816)	(42.926.411)
Brüt kar	(3.972.740)	13.013.042	143.710	11.270.585
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.850)	(183.500)	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	(5.180.494)	(3.770.921)	(1.659.687)	(1.104.340)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	45.853.873	142.321.361	10.224.259	96.470.445
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(35.882.125)	(44.328.726)	(21.202.773)	(30.487.610)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	(72.335)	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	816.664	107.051.256	(12.566.826)	76.149.080
Finansman gelirleri	3.453.027	6.830.961	1.004.366	4.047.559
Finansman giderleri (-)	(25.566.580)	(26.814.720)	(7.576.276)	(9.697.132)
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	(21.296.889)	87.067.497	(19.138.736)	70.499.507
Vergi geliri / (gideri)				
- Cari dönem vergi gideri	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(1.912.609)	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	(23.209.498)	87.067.497	(19.138.736)	70.499.507
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı				
Diğer kapsamlı gelir				
Diğer kapsamlı gider	-	7.049	1.442	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	-			-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	-	8.811	1.442	-
- Vergi etkisi	-	(1.762)		-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	-			-
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim	-	-		-
Toplam kapsamlı gelir	(23.209.498)	87.074.546	(19.137.294)	70.499.507

5.7 Hisse Performansı



Şirketimiz hisseleri pay başına 5,5 TL (düzeltmiş 2,24) fiyatla 15-16 Şubat 2018 tarihinde halka arz edilmiş ve 21 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Bununla birlikte, şirketimizin gerçekleştirdiği sermaye artışı ile hak sahiplerine %143,667 oranında bedelsiz hisse senedi dağıtılmış ve söz konusu bölünme işlemi ile 09.01.2019 tarihinde hisse fiyatımız 9,20 TL'den 3,776 olarak düzeltilmiş fiyat ile işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz teşvikleri kapsamında 45 gün süreli verilen geri alım taahhüdünün de etkisiyle halka arzı takip eden dönemde bir süre yatay seyreden hisse fiyatı Nisan – Aralık döneminde yukarı yönlü bir hareket göstermiş ve 27 Aralık 2018 tarihinde 8,59 TL ile en yüksek seviyesine ulaşmış, sonrasında yaşanan düzeltme hareketi ile en son 24 Ekim 2019 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 2,99 TL olmuştur. Bu veriler anılan dönemde %33,5 oranında bir artışa işaret etmektedir.

BIST-100 endeksinin 21 Şubat 2018 tarihindeki açılış seviyesi 113.432,85 ve 24 Ekim 2019 kapanış seviyesi ise 100.346 puan olup, bu dönemde %11,5'lik azalış göstermiştir. Buna göre, hissemiz aynı dönemde BIST 100 endeksine göre %45 pozitif getiri sağlamıştır.

5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal tablo ana hesap kalemleri		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	
A.	Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.357.186	5.275.683	
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	218.707.300	232.441.953	
C.	İştirakler	Md. 24/(b)	-	40.000.000	
	İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-	
	Diğer varlıklar		252.688.468	260.613.753	
D.	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	473.752.954	538.331.389	
E.	Finansal borçlar	Md. 31	98.671.320	114.564.978	
F.	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-	
G.	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	13.066.551	-	
İ.	Özkaynaklar	Md. 31	299.369.162	370.343.147	
	Diğer kaynaklar		62.645.921	53.423.264	
D.	Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	473.752.954	538.331.389	
Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler		Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-	
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı		2.357.186	4.572.666	
A3.	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-	
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	32.176.312	29.238.562	
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-	
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-	
C2.	İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-	
J.	Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-	
K.	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-	
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	268.618	637.647	
Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	0,00%	%-
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md. 24/(a), (b)	>% 51	46,16%	%43,18
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	0,50%	%8,31
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	7,20%	%10,38
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	%0
6.	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	%0
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	37,32%	%30,93
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,50%	%0,88
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	0,06%	%0,01

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklar, aktif toplamının %45,51'ini oluşturmaktadır. SPK III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Şirket, 23 Mayıs 2019 tarihli ve 2019/23 sayılı yazısında, ilgili hükme uyum sağlayabilmesi için SPK'dan 1 yıl süre verilmesi talep edilmiştir. SPK 24 Haziran 2019 tarihli yazısında Tebliğ'in 24. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi hükmü çerçevesinde; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapma yükümlülüğünün 31.12.2019 tarihli finansal tablolarda sağlanması için Şirkete 31 Aralık 2019 tarihine kadar süre verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar vermiştir.