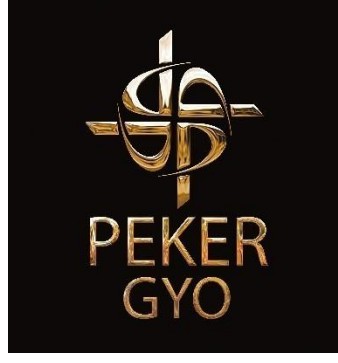




PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021 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 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler	6
2.2 Sultanmakamı Konutları	6
2.3 Çamlıca Arsası.....	7
2.4 Gravesend Bina/Arsa.....	7
2.5 Kaiserwall Almanya.....	7
2.6 Peker GYO Global GMBH.....	7
2.7 Oxo Investment GMBH.....	8
2.8 Blue Stone Investment GMBH.....	8
2.9 Nordstern Düsseldorf GMBH	8
3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ	8
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	9
a) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: .	9
b) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:.....	9
c) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:	9
d) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:	9
e) Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşp ulaşamadığına ilişkin değerlendirmeler:.....	9
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:	10
h) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler:	10
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	10
5.1 Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:	10
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:.....	11
5.5 Finansal Durum Tablosu	11
5.6 Kar-Zarar Tablosu	13
5.7 Hisse Performansı	14
5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	15

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 17.000.000 TL sermayeli olarak 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla Peker Holding Anonim Şirket'inden kısmi bölünme yolu ile kurulmuş olup, 25 Nisan 2017 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.
- Şirket kuruluşu sırasında Peker Holding A.Ş.'den Ataköy NEF 22 Projesi'ni, Sultan Makamı Konutları'nı ve Peker Holding London Ltd., Peker GMBH ve Peker Investment GMBH şirketlerinin hisselerini kısmi bölünme suretiyle devralmıştır.
- 28 Nisan 2017 tarihinde şirket sermayesi 17.000.000 TL'sından 30.000.000 TL'ye artırılmıştır. Şirket sermayesinin ödendiği SMMM Batuhan Hakan DURUKAN'ın 31.07.2017 tarih ve SMMM-59580-2017-01 sayılı raporu ile tespit edilmiştir.
- Şirket yönetim kurulu gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kararı 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 takabül eden paylarının halka arzı Sermaye Piyasası Kurulu’nun onayını takiben 15-16 Şubat 2018 tarihlerinde talep toplamak suretiyle gerçekleştirilmiş olup, Şirket hisseleri Borsa İstanbul’da 22 Şubat 2018 tarihi itibarıyla işlem görmeye başlamıştır.
- Şirket sermayesi tamamı 2017 yılı karının dağıtılmayarak geçmiş yıllar karlarına aktarılmış kısmından karşılanmak suretiyle 30.000.000 TL’den 73.100.000 TL’ye artırılmıştır. Sermaye artırımı işlemleri 11.01.2019 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket 100% hissedarı olduğu Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.’yi tüm aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmiş olup, söz konusu birleşme 08.03.2019 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket sermayesi tamamı geçmiş yıllar karlarından karşılanmak suretiyle 73.100.000 TL’den 253.000.000 TL’ye artırılmıştır. Sermaye artırımı işlemleri 23.09.2020 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- Şirket sermaye tamamı nakit karşılanmak üzere 253.000.000 TL’den 669.833.746,99 TL’ye artırılmıştır. Sermaye artırımı işlemleri 11.08.2021 tarihinde Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 1.850.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 669.833.746,99 TL tutarında çıkarılmış sermayeye sahiptir. Sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	Grubu	Türü	Pay Adeti	Pay Tutarı (TL)
Hasan Peker	A	Nama	28.083.000,45	28.083.000,45
Ayşegül Peker	A	Nama	14.083.666,23	14.083.666,23
Hasan Peker	B	Hamiline	145.875.174,88	145.875.174,88
Ayşegül Peker	B	Hamiline	73.223.124,91	73.223.124,91
Diğer	B	Hamiline	408.568.780,53	408.568.780,53
			669.833.746,99	669.833.746,99

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı 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.

1.4 YÖNETİM KURULU

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

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi Bitiş Tarihi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	02.07.2020	01.07.2023
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	02.07.2020	01.07.2023
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
M. Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	02.07.2020	01.07.2023
Celal Zaim Çil	Yönetim Kurulu Üyesi	27.10.2021	01.07.2023
Alper Saha	Yönetim Kurulu Üyesi	27.10.2021	01.07.2023

Yönetim Kurulu Komiteleri

	Kurumsal Yönetim Komitesi	Denetim Komitesi	Riskin Erken Tespiti Komitesi
Başkan	Mehmet Serkan KARABACAK	Soner KAYSERİLİOĞLU	Soner KAYSERİLİOĞLU
Üye	Soner KAYSERİLİOĞLU	Mehmet Serkan KARABACAK	Fatih PEKER
Üye	Murat PARMAKÇI		

Komitelerin çalışma esasları şirketimizin web sitesinde yayınlanmaktadır.

1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

1.6 PERSONEL BİLGİSİ

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi
Onur Özalp	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Şükran Altıntaş	Hukuk Müşaviri	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul

Recep Yılmaz Mali İşler Direktörü Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul
Arif Ertütüncü Finans Müdürü Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemi için, üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı 1 Ocak - 31 Aralık 2021 dnemi için 2.672.133 TL'dir.

Personel Sayısı: Yurtdışı iştiraklar dahil çalışan sayısı 25'dir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1 Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler

Ataköy NEF 22 Projesinde Şirket'in stoklarında kalan ve %100 sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Konut	1	111,48	1.700.000
İşyeri	13	4.612,5	72.330.000
Toplam (*)	14	4.723,17	74.030.000

Ataköy NEF 22 Projesinde Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.12.2021 tarihi itibarıyla halen stoklarda taşınmaya devam edenlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Toplam Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL) (Toplamın %50'si)
İşyeri (*)	7	3.106	59.670.000	29.835.000

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

2.2 Sultanmakamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 3 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 6 adedini 31.12.2021 tarihi itibarıyla aktifinde taşımaya devam etmektedir. Şirket tek malik olduğu bağımsız bölümlerden iki tanesinden kira

geliri elde etmektedir. Tek malik olunan diğer bağımsız bölüm ile hisseli mülkiyete konu olan bağımsız bölümlerin ise satışları devam etmektedir.

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Toplam Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
İşyeri (*)	9	4.422	113.260.000	69.464.300

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

2.3 Çamlıca Arsası

Çamlıca Arsası İstanbul İli Üsküdar İlçesi'nde yer alan 2 adet parselden oluşmakta olup, toplam arsa alanı 11.019,81 m2'dir. Arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Çamlıca Arsası'na ilişkin Reel Değerleme tarafından hazırlanan 07.01.2022 tarih ve PEKGY-2110081 sayılı raporda arsanın değeri 292.980.000 TL olarak takdir edilmiştir. Şirket söz konusu arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

2.4 Gravesend Bina/Arsa

Şirket İngiltere'nin Gravesend kentinde, K757298 tapu numaralı Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend DA11 0DG adresindeki 3.500 m2 arsa içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 2.300.000 GBP bedelle satın almıştır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Strutt & Parker unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 17.12.2021 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazın değeri 3.250.000 GBP olarak takdir edilmiştir.

2.5 Kaiserwall Almanya

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina 31.12.2021 tarihi itibarıyla şirket aktifinde yer almaktadır. Wardin & Schmoranz unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 30.12.2021 tarihli değerleme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 521.000 Euro olarak takdir edilmiştir.

2.6 Peker GYO Global GMBH

Şirket'in Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere 1.000.000 Euro sermayeli ve paylarının tamamı Şirketimize ait olan Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketi kurulmuştur. Söz konusu şirket bünyesine 15.01.2021 tarihinde ekspertiz değeri 232.000 Euro olan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan ve 1 daireden oluşan bir bina 220.000 Euro'ya, 03.02.2021 tarihinde ise ekspertiz değeri 276.000 Euro olan 202 m2 arsa alanına sahip bir bina 270.000 Euro'ya satın alınmıştır. Son olarak Şirket bünyesine, Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın

alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

Yine Almanya'da kurulu iştirakimiz Peker GYO Global GMBH bünyesine Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde yer alan 2.690 m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 2.530.000 Euro olan taşınmaz 2.400.000 Euro bedelle satın alınmış olup, söz konusu arsa üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 7.408 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip projede toplam 45 daire, 33 kapalı otopark ve 14 açık otopark bulunması planlanmaktadır.

2.7 Oxo Investment GMBH

Şirketimizin iştiraki olan Oxo Investment GMBH Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi'ndeki Neuss şehrinin merkezinde yer alan 15.184 m2 büyüklüğündeki arsanın komisyon dahil 13.700.000 Euro bedelle satın alınması ile ilgili olarak satıcı taraf ile 28.06.2021 tarihinde ön sözleşme imzalanmış olup, arsanın satın alımı için noter sözleşmesi imzalanması süreci ile ilgili alıcı taraf ile görüşmeler devam etmektedir. Eş zamanlı olarak proje ve ruhsat çalışmaları başlatılmıştır. Söz konusu arsa üzerinde 43.855 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip, toplam 27.535 m2 brüt konut alanı, 6.320 m2 brüt ticari alan ve 10.000 m2 brüt otopark alanı bulunan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

2.8 Blue Stone Investment GMBH

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

2.9 Nordstern Düsseldorf GMBH

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

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

3. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki Türkiye'deki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Almanya'da yer alan gayrimenkul ile ilgili değerlendirme raporu Wardin & Schmoranz Mülkiyet Değerleme Uzmanı ve İngiltere'de yer alan gayrimenkul ile ilgili değerlendirme raporu Strutt & Parker tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar KDV hariçtir).

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Değeri	Para Birimi	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No
NEF 22 Projesi Arsa Payları	29.835.000	TL	07.01.2022 – PEKGY- 2110080
NEF 22 Projesi Bağımsız Bölümler	74.030.000	TL	07.01.2022 – PEKGY- 2110080
Sultan Makamı Konutları	69.464.300	TL	07.01.2022 – PEKGY- 2110082
Çamlıca Arsası	292.980.000	TL	07.01.2022 – PEKGY- 2110081
Gravesend Bina/Arsa	3.250.000	GBP	29.12.2020
Kaiserwall Bina	521.000	Euro	15.11.2020

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, 2021 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 2021 yılında 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:

Yapılmamıştır.

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

Yapılmamıştır.

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

Şirket, bağlı şirket değildir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

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

Ataköy NEF 22’de bir yandan Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin satışına, bir yandan da 15.03.2019 tarihinde gerçekleşen nihai paylaşım öncesinde üçüncü kişilere satışı yapılmış olan bağımsız bölümlerden kaynaklanan alacakların tahsilatına devam edilmektedir.

Sultan Makamı Konutlarında bağımsız bölümlerin satışları devam etmektedir.

Çamlıca Arsası’nda gayrimenkul projesi geliştirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

Gravesend’te yer alan taşınmazların renovasyonu ile ilgili projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

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

Oxo Investment GMBH şirketi üzerinden Almanya’da projelendirilmek üzere bir arsa alımı ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

Peker GYO Global GMBH şirketi üzerinden Almanya’nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi’ndeki Solingen şehrinde bir arsa alımı gerçekleştirilmiştir.

Blue Stone Investment GMBH şirketi üzerinden Almanya’nın Kuzey Ren-Vestfalya Bölgesi’ndeki Grevenbroich şehrinde bir arsa alımı gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca, yurtdışı yatırım planları çerçevesinde yıl içinde Almanya’nın Düsseldorf şehrinde arsa yatırımı bulunan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin %89 hissesi Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

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

Şirketimizin 31.12.2020 ile 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı mali tabloları aşağıda yer almaktadır.

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

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

5.4 Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Yoktur.

5.5 Finansal Durum Tablosu

Şirketimizin 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5)	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5)
	Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	254.026.452	2.244.731	2.074.960
Ticari alacaklar	2.912.186	542.977	9.144.998
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.912.186	542.977	9.144.998
Diğer alacaklar	314.616	238.601	157.398
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	314.616	238.601	157.398
Stoklar	89.563.870	101.429.318	135.872.032
Peşin ödenmiş giderler	501.791	90.765	80.784
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	317.837	7.569	157.138
Diğer dönen varlıklar	191.839	3.498.405	26.386
Toplam dönen varlıklar	347.828.591	108.052.366	147.513.696
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar	404.715.554	228.399.209	215.098.456
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	404.715.554	228.399.209	201.559.689
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	13.538.767
Diğer alacaklar	529	529	529
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	310.409.179	201.542.538	201.799.524
Maddi duran varlıklar	12.338.652	2.951	6.333
Peşin ödenmiş giderler	148.859.564	1.104.873	404.362
Toplam duran varlıklar	876.323.478	431.050.100	417.309.204
Toplam varlıklar	1.224.152.069	539.102.466	564.822.900

	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5)	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5)	
Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem	
Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	
31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	1 Ocak 2020	
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	125.958.124	71.599.995	77.422.475
Ticari Borçlar	14.138.322	17.235.747	77.459.150
- İlişkili taraflara ticari borçlar	149.280	7.836.296	58.670.338
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.989.042	9.399.451	18.788.812
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	4.603.449	7.372.781	29.476.609
Diğer borçlar	9.543.962	55.076.854	59.281.274
- İlişkili taraflara diğer borçlar	9.231.669	54.999.244	58.913.510
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	312.293	77.610	367.764
Cari dönem vergi yükümlülüğü	3.547.198	1.671.353	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	363.029	118.224	89.822
Kısa vadeli karşılıklar	188.168	45.040	29.927
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	188.168	45.040	29.927
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	408.934	3.903	738.383
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	158.751.186	153.123.897	244.497.640
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar	384.667	198.020	200.197
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	384.667	198.020	200.197
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	384.667	198.020	200.197
Toplam yükümlülükler	159.135.853	153.321.917	244.697.837
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	669.833.747	253.000.000	73.100.000
Hisse senedi ihraç primleri	4.722	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	132.870	100.648	29.597
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevrim farkları	31.596.189	(638.905)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	9.963.926	6.000.000
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(73.865.716)	(1.228.778)	(1.228.778)
Geçmiş yıllar karları	124.868.151	58.512.190	242.376.116
Net dönem karı / (zararı)	302.942.638	66.355.961	-
Kontrol gücü olmayan paylar	(460.311)	(284.493)	(151.872)
Toplam özkaynaklar	1.065.016.216	385.780.549	320.125.063
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	1.224.152.069	539.102.466	564.822.900

5.6 Kar-Zarar Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.5)
	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	62.279.068	110.235.739
Satışların maliyeti (-)	(30.178.612)	(90.507.777)
Brüt kar	32.100.456	19.727.962
Genel yönetim giderleri (-)	(16.816.976)	(7.157.582)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	360.217.723	93.202.032
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(64.789.561)	(27.196.970)
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	310.711.642	78.575.442
Finansman gelirleri	6.290.882	1.183.734
Finansman giderleri (-)	(13.487.738)	(11.864.483)
Vergi öncesi dönem karı	303.514.786	67.894.693
Vergi geliri / (gideri)	(747.966)	(1.671.353)
- Cari dönem vergi gideri	(747.966)	(1.671.353)
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	302.766.820	66.223.340
Pay başına kazanç	0,70	0,262
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı		
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	32.267.316	(567.854)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	32.222	71.051
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		
- Yabancı para çevrim farkları	32.235.094	(638.905)
Toplam kapsamlı gelir	335.034.136	65.655.486
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı		
Ana ortaklık payları	335.209.954	65.788.107
Kontrol gücü olmayan paylar	(175.818)	(132.621)
Net dönem karının dağılımı		
Ana ortaklık payları	302.942.638	66.355.961
Kontrol gücü olmayan paylar	(175.818)	(132.621)

5.7 Hisse Performansı



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

Halka arz teşvikleri kapsamında 45 gün süreli verilen geri alım taahhüdünün de etkisiyle halka arzı takip eden dönemde bir süre yatay seyreden hisse fiyatı Nisan – Aralık döneminde yukarı yönlü bir hareket göstermiş ve 27 Aralık 2018 tarihinde o dönem için zirve seviyesine ulaşmıştır. Sonrasında yaşanan düzeltme hareketi ardından 12 Mart 2020 tarihi itibarıyla en düşük seviyesini görmüştür. Sonrasında ise tekrar yükselişe geçen hisse fiyatı 03 Eylül 2020'de tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ardından yaşanan düşüş sonrası en son 10 Mart 2022 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 1,03 TL olmuştur.

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

5.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	229.929.523	1.725.534
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	484.802.369	273.135.182
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		490.829.784	233.284.192
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.205.561.676	508.144.908
E. Finansal borçlar	Md. 31	44.600.000	71.599.995
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	25.961.917	20.877.730
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.111.886.486	389.050.214
Diğer kaynaklar		23.113.273	26.616.969
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.205.561.676	508.144.908

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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		229.929.523	1.725.534
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	23.122.997	29.784.597
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)	40.884.756	272.560

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<%10	0,00%	0,00%
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	>% 51	40,21%	53,75%
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 49	19,07%	0,34%
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	1,67%	5,86%
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	6,35%	23,77%
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	19,07%	0,34%
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	3,39%	0,05%