

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 73.100.000 TL'den 146.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 72.900.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.pekergyo.com ve www.piramitmenkul.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR.....	5
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	5
2. ÖZET.....	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	25
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	25
5. RİSK FAKTÖRLERİ	29
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	34
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	38
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	39
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	40
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	43
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	48
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	48
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	49
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	50
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	55
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	55
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	57
18. ANA PAY SAHİPLERİ.....	57
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	59
20. DİĞER BİLGİLER.....	61
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	64
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	66
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	69
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	72
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	77
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	78
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	78
28. SULANMA ETKİSİ.....	78
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	79
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	79
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	82
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	82
33. EKLER	82

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	: Anonim Şirketi
Adres Değerleme	: Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Aracı Kurum	: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.
Ataköy NEF 22	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel Üzerinde Yer Alan Gayrimenkul Kompleksi
BB	: Bağımsız bölüm
BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul	: Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Çamlica Arsası	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1-2-3 Parseller İle 1139 Ada 3-4-5 Parseller'den Oluşan Arsalar
EUR/Euro	: Avrupa Para Birimi
GBP	: İngiliz Sterlini
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
NEF/Timur Gayrimenkul	: Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
m ²	: Metrekare
Peker GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı	: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sultan Makamı Konutları	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, Çakal Dağı Taşlık Bayır Mevkii, 879 Ada 51 Nolu Parsel Üzerinde Yer Alan Gayrimenkul Kompleksi
SMMM	: Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TL	: Türk Lirası
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UFRS/UMS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, \$ veya ABD Doları	: Amerikan Doları
VUK	: Vergi Usul Kanunu
YMM	: Yeminli Mali Müşavir

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Şükran ALTINTAŞ Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür .../.../2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Abdullah Emre BİRKAN Mehmet OSMANOĞLU Genel Müdür Yardımcısı Genel Müdür .../.../2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.
İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Cem Uçarlar Sorumlu Denetçi	31.12.2017, 31.12.2018 VE 31.12.2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR VE İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Mehmet TAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı	İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

2. ÖZET

2.A. GİRİŞ VE UYARILARA İLİŞKİN BİLGİLER

2.A.1. Giriş ve Uyarılar

- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.
- Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.
- İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.
- Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.

2.A.2. İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi

İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

2.B. İHRAÇCIYA İLİŞKİN BİLGİLER

2.B.1.İhraçcının Ticaret Unvanı ve İşletme Adı

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

2.B.2. İhraçcının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraçcının Kurulduğu Ülke	Türkiye
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL

2.B.3. Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraçcının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket gayrimenkul sektöründe ağırlıklı olarak arazi geliştirme konusuna odaklı bir şekilde faaliyet göstermektedir. Geliştirdiği arsalar üzerinde müteahhit veya proje geliştirici firmalarla işbirliği yaparak üst gelir gruplarına hitap eden konut ve/veya ticari gayrimenkul projelerini hataya geçirmeyi ve bu projelerden satış ve/veya kira geliri elde etmeyi amaçlamaktadır. Şirket ağırlıklı olarak Türkiye'de İstanbul'da faaliyet göstermekte, bununla birlikte yurtdışında Almanya ve İngiltere'de de yatırımlar yapmaktadır. Şirket portföyündeki varlıklar hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ataköy NEF 22

Şirket ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında 25.02.2014 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımlı inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi çerçevesinde, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsada geliştirme masrafları Timur Gayrimenkul tarafından karşılanarak Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. Söz konusu sözleşmede, projede yer alan bağımsız bölümlerden elde edilecek satış hasılatının %50'si Şirket'e ve %50'si Timur Gayrimenkul'e olacak şekilde paylaşılması öngörülmüştür.

6 adet blokta yer alan satılabilir alanı 98.235 m2 olan 1.438 adet konut ve satılabilir alanı 25.643 m2 olan 125 adet işyerinden oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. 2019 yılında ise projenin inşaatları tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış ve projede yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Ataköy NEF 22’de satışa yapılan bağımsız bölümlerin satış gelirlerinin tahsili ve paylaşımı devam etmekte iken, 28.12.2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında bir ek protokol yapılmıştır. Bu ek protokol ile Şirket, Ataköy NEF 22’de yer alan ve toplam satışa esas alanı 6.405 m2 olan 23 adet işyerini toplam KDV hariç 74.898.337 TL bedelle satın almıştır. Satın alma bedelinin yarısı Timur Gayrimenkul’e düzenlenen arsa payı fatura bedeli ile mahsuben ödenmiş olup, taraflar anılan bağımsız bölümlerin satışına yine Timur Gayrimenkul’ün aracılık yapmasında ve Şirket’in söz konusu satın alma işlemi nedeniyle oluşan borcunun kalan yarısının anılan bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirlerle Timur Gayrimenkul’e ödenmesinde mutabık kalmıştır.

Son olarak 15.03.2019 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında ikinci kez ek protokol imzalanmıştır. 15.03.2019 tarihli ek protokol ile Ataköy NEF 22’de yer alan ve henüz üçüncü kişilere ön satışı gerçekleştirilmemiş olan tüm bağımsız bölümler Şirket ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihli ek protokol ile Şirket tarafından Timur Gayrimenkul’dan satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümün halen satışı gerçekleştirilmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibarıyla, Ataköy NEF 22’de yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirket 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 15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar ise tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

Anılan protokollerden sonraki dönemde, 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.

Şirket’in nihai paylaşım sonrası uhdesinde kalan bağımsız bölümlerden 31.12.2019 tarihi itibarıyla halen stoklarda taşınmaya devam edenlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Konut	16	1.340	9.411.260
İşyeri	23	6.202	74.096.843
Toplam	39	7.542	83.508.103

15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla halen stoklarda taşınmaya devam edilenlere 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)
Konut	84	5.492	45.140.581	22.570.291
İşyeri	15	3.998	62.287.378	31.143.689
Toplam	99	9.490	107.427.958	53.713.979

Şirkte uhdesinde kalan 39 adet bağımsız bölüm ile gelir paylaşımına konu olmaya devam eden 99 adet bağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki gibidir:

	Şirket Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
Şirkte uhdesinde kalan 39 adet bağımsız bölüm	83.508.103
Gelir paylaşımına konu olmaya devam eden 99 adet bağımsız bölüm	53.713.979
Toplam	137.222.082

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 31.12.2019 tarih ve OZL201904504 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

Sultan Makamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 3 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 7 adedini 31.12.2019 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 31.12.2019 tarihi itibarıyla Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Hissesi	Şirket Hissesine Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
A21	1	6.000.000	26,3%	1.576.741
A21	2	7.000.000	26,3%	1.839.528
B29	1	14.000.000	100,0%	14.000.000
B29	2	16.000.000	100,0%	16.000.000
C1	2	6.500.000	26,3%	1.708.133
C2	1	6.000.000	56,2%	3.370.007
C4	3	10.000.000	100,0%	10.000.000
C5	2	6.500.000	0,3%	16.944
C32	3	7.250.000	56,2%	4.074.703
C33	3	7.300.000	26,3%	1.918.366
Toplam		86.550.000		54.504.422

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 08.01.2020 tarih ve OZL2019-04503 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

Çamlıca Arsa

Şirket'in bir diğer yatırımı 6 adet parselden oluşan 10.601 m2 büyüklüğündeki Çamlıca Arası'dır. Şirket Çamlıca Arsası'nın maliki olmakla birlikte söz konusu arsaların toplam yaklaşık %95'i oranındaki hissesinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmakta iken, 30.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son durum itibarıyla söz konusu arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Pekeler lehine intifa hakkı bulunmaya devam etmektedir.

31.12.2019 tarihi itibarıyla Çamlıca Arsası'na dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Arsa Alanı (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Parsellerin Tüm Mülkiyet Hakları	10.601,00	212.020.000
İntifa Hakkı Olan Hisseler	2.125,00	42.500.000
Peker GYO Kuru Mülkiyet Hakkı (1/3)		14.166.667
Hasan Peker İntifa Hakkı (2/3)		28.333.333
İntifa Hakkı Olmayan Hisseler	8.476,00	169.520.000
Peker GYO Tüm Mülkiyet Hakları (1/1)		169.520.000
Peker GYO Toplam Değer		183.686.667

Şirket önümüzdeki dönemde Hasan Peker'e ait kalan intifa hakkını devralmayı ve Çamlıca Arsası üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 31.12.2019 tarih ve OZL201904253 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

İngiltere Gravesend

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. 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Southview Surveyors LLP unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 13.01.2020 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.750.000 GBP olarak takdir edilmiştir.

Heinsberg Almanya

Şirket Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada N2 ve Parsel N247'de konumlu 48 dairelik 4.039 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 1.110.000 Euro bedelle satın almıştır. Satın alımın ardından gayrimenkul üzerinde yer alan bina restore edilmiş ve 19.11.2019 tarihinde söz konusu gayrimenkulün 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. Alıcının 31.12.2019 tarihi itibarıyla henüz satış bedelini ödememiş olması nedeniyle 31.12.2019 tarihinde Şirket aktifinde yer almaya devam eden bu gayrimenkul satış bedelinin 06.01.2020 tarihinde tahsil edilmiş olması neticesinde bu tarih itibarıyla Şirket aktifinden çıkmıştır.

Hagen Almanya

Şirket Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.791 m2 arsa üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan ve toplam kiralananabilir alanı 2.085 m2 olan gayrimenkulü 13.11.2019 tarihinde 550.000 Euro bedelle satın almıştır. Wardin & Schmoranz unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 30.10.2019 tarihli değerleme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 650.000 Euro olarak takdir edilmiştir.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlardan bakiye kalan alacak tutarlarından oluşmaktadır.

31.12.2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli 201.559.689 TL tutarındaki ticari alacaklar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı iştiraklerin satışı nedeniyle UK Imperial Investment Ltd'den bakiye kalan alacağından oluşmaktadır. Söz konusu alacak GBP cinsinden olup, bu alacağa GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir. Ayrıca UK Imperial Investment Ltd'nin Şirket'e karşı olan borçlarının teminatı olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye anapara alacak tutarı 26.000.000 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.800.000
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	26.000.000

2.B.4. İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Diğer taraftan, söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Öte yandan Şirket tarafından yurtdışında da yatırımlar yapılıyor olması ve Şirket'in İngiltere'de faaliyet gösteren UK Imperial Ltd.'ten İngiliz Sterlini cinsinden ticari alacakları olması sebebiyle, yurtdışında meydana gelebilecek siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

2.B.5. İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

Şirket'in iştiraki olmadığı gibi, Şirket'in halka açık olan kısım dışında kalan çoğunluk hisseleri de gerçek kişilere aittir. Şirketin kontrol eden hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı oldukları diğer şirketler 8. bölümde açıklanmaktadır.

2.B.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi, İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi ve varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Şirketin 73.100.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesi içindeki ve toplam ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan ortakların pay oranı ve grubu aşağıda verildiği gibidir.

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
Hasan Peker	A	Nama	1.622.820	1.622.820
Ayşegül Peker	A	Nama	813.847	813.847
Hasan Peker	B	Hamiline	28.223.076	28.223.076
Ayşegül Peker	B	Hamiline	15.788.625	15.788.625
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	26.651.632	26.651.632
TOPLAM			73.100.000	73.100.000

Şirketin mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 2.436.667 TL'dir. 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.

Ortaklığın yönetim kontrolü A Grubu pay sahiplerine ait olup, söz konusu kontrol paylara tanınan imtiyazların ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.

2.B.7. Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarından seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosu

	31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	31.12.2017 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	2.068.262	5.368.513	2.173.469
Finansal yatırımlar			
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar			21.066.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9.144.998	4.353.431	5.399.985
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	157.398	1.248.158	926.216
Türev araçlar			
Stoklar	135.872.032	187.103.020	319.500.767
Peşin ödenmiş giderler	80.784	299.319	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	157.138	82.501	182.589
Diğer dönen varlıklar	2.003	451.608	544.290
Toplam dönen varlıklar	147.482.615	198.906.550	349.908.571
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	201.559.689	254.570.842	242.552.194
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	13.538.767		
Stoklar			
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	179.770.884	71.056.908	30.129.180
Maddi duran varlıklar	6.333	9.608	329
Peşin ödenmiş giderler			5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı		1.912.609	1.508.113
Toplam duran varlıklar	394.876.202	327.550.496	279.207.066
Aktif Toplamı	542.358.817	526.457.046	629.115.637
Kısa vadeli borçlanmalar	77.422.475	65.620.350	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		48.841.969	66.644.388
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	58.670.338		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	18.651.945	40.766.069	37.422.968
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	29.476.609	12.861.338	70.777.553
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	35.235.571	25.411.500	48.595.217
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	367.764		
Türev araçlar			
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	89.822	174.829	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	738.383	1.556.847	169.921
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	220.652.907	195.232.902	267.378.853

Uzun vadeli borçlanmalar		8.602.659	48.499.473
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	200.197	42.825	32.662
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri			
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	200.197	8.645.484	48.532.135
Toplam yükümlülükler	220.853.104	203.878.386	315.910.988
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	29.597	6.168	-3.378
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevirim farkları			
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.000.000	6.000.000	
Geçmiş yıllar karları	243.472.492	234.108.027	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	-1.096.376	9.364.465	49.145.977
Toplam özkaynaklar	321.505.713	322.578.660	313.204.649
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	542.358.817	526.457.046	629.115.637

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlardan bakiye kalan alacak tutarlarından oluşmaktadır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla ticari alacaklar içindeki en büyük kalem 201.559.689 TL tutarındaki ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklardır. Bu tutar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı iştiraklerin satışı nedeniyle UK Imperial Investment Ltd'den bakiye kalan alacağından oluşmaktadır. Söz konusu alacak GBP cinsinden olup, bu alacağa GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir. Ayrıca UK Imperial Investment Ltd'nin Şirket'e karşı olan borçlarının teminatı olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye anapara alacak tutarı 26.000.000 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.800.000
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	26.000.000

Stoklar

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklar kalemi Ataköy NEF 22 (118.714.425 TL) ve Sultan Makamı Konutları'nda (17.157.607 TL) yer alan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkullerde gerçekleşen satışlara bağlı olarak stokta kalan ünite adetleri ve stok tutarları mali tablo dönemleri itibarıyla azalma göstermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Çamlıca Arsası, Sultan Makamı Konutları, Almanya Heinsberg ve İngiltere Gravesend'den oluşmaktadır. Şirket yatırım amaçlı

gayrimenkullerini alış maliyeti ile raporlamakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kırılımı aşağıdaki gibidir:

	TL
Çamlıca Arsası	127.717.975
Sultan Makamı Konutları	16.186.250
İngiltere Gravesend	14.218.765
Almanya Heinsberg	17.729.299
Alanya Hagen	3.918.594
Toplam	179.770.884

Çamlıca arsasının üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmakta iken, 30.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'ine denk gelen hisseler üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Bu nedenle 2019 yılı sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarında önemli bir artış meydana gelmiştir.

Yükümlülükler

Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanmaları kullanmış olduğu banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket uzun vadeli kredilerinin tamamını geri ödemiştir ve borçlanmaların tamamı 77.422.475 tutarındaki kısa vadeli kredilerden oluşmaktadır.

Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler olarak takip ettiği tutarlar ön satışı yapıp henüz teslimi gerçekleşmemiş gayrimenkuller için alıcılardan tahsil edilmiş olan avansları göstermektedir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla 29.476.609 TL'dir.

Şirket'in ticari borçları vadeli gerçekleştirdiği satın almalar nedeniyle satıcılara kalan borç bakiyesini göstermektedir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla toplam 77.322.283 TL olan ticari borçların tamamı kısa vadeli olup, 58.670.338 TL'si ilişkili taraflara, 18.651.945 TL'si ise ilişkili olmayan taraflardır. İlişkili taraflara olan ticari borçların tamamı Çamlıca Arsası'nda yer alan intifa haklarının satın alınmasından kaynaklanan bakiye borç tutarıdır.

Diğer yandan 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarına diğer (ticari olmayan) borçları ise 35.235.571 TL'dir. Bu tutarın 31.344.970 TL'lik kısmı Şirket hissedarı Hasan Peker tarafından Şirket'e nakden konulan fonlardan oluşmaktadır.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	25.04.2017 - 31.12.2017
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Gelir Tablosu			
Hasılat	85.225.613	127.595.460	386.720.573
Satışların maliyeti (-)	-85.264.104	-138.022.331	-400.843.972
Brüt kar	-38.491	-10.426.871	-14.123.399
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-1.850	-183.500	
Genel yönetim giderleri (-)	-7.296.392	-6.383.183	-2.693.260
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	74.006.790	147.392.874	64.355.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-38.034.932	-88.489.130	-43.570.320
Esas Faaliyet Karı	28.635.125	41.910.190	3.968.036
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	674.853		
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	29.309.978	41.910.190	3.968.036

Finansman gelirleri	1.869.421	5.278.253	10.659.676
Finansman giderleri (-)	-30.363.166	-38.230.860	-48.169.510
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	816.233	8.957.583	-33.541.798
Vergi geliri / (gideri)			
- Cari dönem vergi gideri			
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-1.912.609	406.882	71.122.102
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	-1.096.376	9.364.465	37.580.304
Durdurulan faaliyetler	-	-	11.565.673
Net dönem karı / (zararı)	-1.096.376	9.364.465	49.145.977
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	23.429	11.932	-4.223
- Vergi etkisi		-2.386	845
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim			3.316.609
Toplam kapsamlı gelir	-1.072.947	9.374.011	52.459.208

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirlerinin çok büyük bölümü Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerde alıcılara teslim edilen bağımsız bölümlerin satış gelirinden oluşmaktadır. Bunun dışında Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerin satışından ve kiralanmasından elde edilen gelirler de satış gelirleri içinde raporlanmaktadır.

Ataköy NEF 22'de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış geliri de zaman içinde azalma göstermiştir.

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti tutarları satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, kira giderleri, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, temsil ve ağırlama giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer gelirler ve giderleri büyük ölçüde kur farkı gelirleri ve giderlerinden oluşmaktadır. Kur farkı gelir ve giderleri ise büyük ölçüde Şirket'in UK Imperial Investment Ltd'den olan GBP cinsinden alacaklarının değerlendirilmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurdaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde de yıllar itibarıyla önemli değişimler olabilmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri, menkul kıymet yatırımlarından elde edilen gelirler ve kur farkı gelirlerinden, finansman giderleri ise finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Dönemler itibarıyla finansal borçlanmalardaki azalmaya paralel olarak finansman giderlerinde de azalma yaşandığı görülmektedir.

2.B.8. Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Şirketin proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

2.B.9. Kar tahmini ve beklentileri

Şirketin kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.

2.B.10. İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

Yoktur.

2.B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

2.C. SERMAYE PİYASASI ARACINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.C.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

İhraç edilecek payların ISIN kodu [•]’dir. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	2.430.000	%99,7264	1	2.430.000	3,33%
B	Hamiline	Yoktur	70.470.000	%99,7264	1	70.470.000	96,67%
			72.900.000	%99,7264	TOPLAM	72.900.000	100,00%

2.C.2. Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi

İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.

2.C.3 İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı, her bir payın nominal değeri

Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi 73.100.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL’dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir.

2.C.4 Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi

İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir:

- Kardan Pay Alma Hakkı
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı
- Satma Hakkı
- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı
- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı

- Yeni Pay Alma Hakkı
- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı
- Oy Hakkı
- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı
- İptal Davası Açma Hakkı
- Azınlık Hakları
- Özel Denetim İsteme Hakkı

Ayrıca Şirketin esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14’üncü maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde ise 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

2.C.5. Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi

İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2.C.6. Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi

İhraççının aynı grup payları BİST Ana Pazar’da işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.

2.C.7 Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiştir. Şirketin Kar Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur:

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul’da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu’nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Şirketin 24.11.2017 tarih ve 2017/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararında belirlenen Kar Dağıtım Politikasına istinaden; Yönetim Kurulu, Genel Kurul’un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket’in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirketin kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30’unun nakit veya bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul’a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir. Yönetim Kurulu’nun teklifi Genel Kurul açısından bağlayıcı olmayıp, nihai kar dağıtım kararı Genel Kurul tarafından alınacaktır.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur.

D.RİSKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

D.2. İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

D.2.1. İhraççıya ilişkin Riskler

Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

Şirket’in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin

edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülme-yen Gelişmeler

Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler

Şirket'in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, bu gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Çamlıca arsanın projelendirilmesinde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması

Şirket'in proje geliştirme ve satış süreçlerinde dışa bağımlı olması, rakiplerine göre dezavantajlı bir durum meydana getirebilir.

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Mevzuata Uyum Konusunda Karşılaşılabilecek Riskler

Şirket Türkiye'de ve yatırım yaptığı diğer ülkelerde imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak faaliyetlerini sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Nitelikli Kadronun Devamlılığı

Şirket faaliyetleri ve işletmesindeki başarı için kıdemli yönetici kadrosu ve kilit personeline güvenmekte olup, bu kadronun devamlılığı belirsizdir.

Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini arızî derecede etkileyecek detayları izahnamenin 23.7'nci bölümünde belirtilen çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.

Gayrimenkul Satış Riski

Global ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansiyabilir.

Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler İle İlgili Riskler

Şirket, yurtdışında gayrimenkul yatırımının bulunması nedeniyle yurtdışında olası ekonomik kriz ve dalgalanmalara maruz kalabilir.

Deprem Riski

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, İstanbul'da meydana gelecek olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

İlişkili Taraftan Olan Ticari Alacak Riski

Şirket 25.04.2017 tarihinde Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulduğunda, Peker Holding A.Ş.'nin sahip olduğu İngiltere'de kurulu olan Peker Holding London Ltd. ile Almanya'da kurulu Peker GmbH ve Peker Investment GmbH'in sermayesini temsil eden payların tamamını Peker Holding A.Ş.'den devralmıştır. Şirket söz konusu yurtdışı iştirak hisseleri aktifinde yer almakta iken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü için yapılacak esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Söz konusu başvurunun değerlendirildiği Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında, Şirketin yurt dışı iştiraklerinin yapılanması ile portföy içeriklerinin gerek III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28.maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi gerekse Kurulun 22.04.2014 tarih ve 12/389 sayılı İlke Kararı ile uyumlu olmadığı dikkate alınarak, Şirket'in "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla esas sözleşmesinde yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebinin, Şirket'in yurt dışı iştiraklerinden Peker Holding London Ltd ve Peker GmbH'nin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesi veyahut bahsi geçen yurt dışındaki iştiraklerin Şirket aktifinden çıkarılması şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu şirketlerin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesinin sebep olacağı maliyetler ve süreç dikkate alınarak; Şirket'in Peker Holding London Ltd.'de sahip olduğu payların tamamı İngiltere'de kurulu olan ve paylarının tamamı Şirket ortakları Hasan Peker ve Ayşegül Peker'a ait olan UK Imperial Investment Ltd'ye 53.000.000 GBP bedelle satılmıştır. Bu satış işlemlerinden kaynaklanan ilişkili taraflardan olan alacaklarının bir bölümünün halen vadesi gelmemiş ve tahsilatı yapılmamıştır.

Şirket'e borçlu durumda olan UK Imperial Investment Ltd'nin ana faaliyet konusu Şirket'ten satın almış olduğu şirketlerin paylarına yatırım yapmaktır. Bu şirketler ise doğrudan veya dolaylı olarak İngiltere ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları yapmış olan şirketlerdir. UK Imperial Ltd'nin sahibi olduğu iştiraklerin yaptığı veya yapacağı gayrimenkul yatırımlarının gelir elde etme kabiliyetini etkileyecek herhangi bir durumun ortaya çıkması, Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağının tahsiline ilişkin belirsizliklerin ortaya çıkmasına neden olabilir.

Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağı ile ilgili olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti de bulunmaktadır. Bununla birlikte Hasan Peker'in şahsi malvarlığında gelecekte meydana gelebilecek kayıplar, Hasan Peker'in Şirket'e karşı olan taahhütlerini yerine getirme kapasitesini olumsuz etkileyebilir.

D.2.2 İhraçcının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Yatırımların Likit Olmama Riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Nakit girişi olması gereken durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski

Peker GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabiidir. Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Aynı fıkranın (ç) bendinde ise, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarına göre birinci fıkranın (a) bendinde tanımlanan asgari oranın sağlanamaması durumunda, ortaklığın talebi üzerine Kurul'ca uygun görülmesi halinde söz konusu oranın sağlanması için aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren ortaklıklara bir yıl süre verilebileceği belirtilmektedir.

Şirket'in 31.12.2018 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarında Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hakların aktif toplamına oranı %43,18 olmuştur. Bunun üzerine yukarıda anılan mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket SPK'dan söz konusu oranın sağlanması için bir yıl süre verilmesini talep etmiştir. Anılan talebin değerlendirildiği SPK'nın Karar Organı'nın 20.06.2019 tarih ve 36/803 sayılı toplantısında; anılan tebliğin 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 Şirket'e 31.12.2019 tarihine kadar süre verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına ve anılan tebliğin 24. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinin ikinci cümlesinde yer alan; "Kurulca verilen sürenin sonunda da asgari oranın sağlanamaması halinde, sürenin bitiminden itibaren en geç üç ay içinde ortaklıkların esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvuruları gerekmekte olup bu değişikliklerin yapılmaması halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı Türk Ticaret Kanunu'nun 529 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır." hükmünün Şirket'e hatırlatılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 31.12.2019 tarihli mali tablolarına göre gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar toplamının aktif toplamına oranı %58,20'ye yükselmiş ve SPK tarafından verilen süre içinde anılan tebliğ hükmüne uyum sağlanmıştır. Bununla birlikte Şirketin yukarıda anılan düzenlemeye veya sermaye piyasası mevzuatında yer alan diğer düzenlemelere gelecekte uyum sağlayamaması halinde, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermeye devam edememesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyetlerinden faydalanmaya devam edememesi riski bulunmaktadır.

İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek

olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınamaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

Sektörel Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski

Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Şirketin satış gelirlerine negatif yönde etki edebilir.

D.3. Sermaye Piyasası Aracına İlişkin Riskler

İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilmektedir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

D.4.Diğer Riskler

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir.

Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz / değişken faiz", "kısa vade / uzun vade" ve "TL / yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket, ağırlıklı olarak Avro ve ABD Doları cinsinden finansal borçlanma işlemleri nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetilmesi amacıyla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

E. HALKA ARZ

2.E.1. Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği net gelir 72.900.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsasada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 260.069 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,004 TL olarak hesaplanmaktadır.

Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak talepte bulunan yatırımcılar, işlem yaptıkları aracı kuruluşun tarafından talep edilebilecek komisyon ve ücretlere tabidir.

2.E.2. Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 73.100.000.-TL'den 72.900.000.-TL'lik artış ile 146.000.000.-TL'ye nakden artırılması ile ilgili olarak; şirket hakim ortağı Hasan Peker payına düşen 29.764.238,36 TL'lik sermaye borcu Sn. Hasan Peker'in şirkete koymuş olduğu nakitlerden kaynaklı borcuna mahsup edilerek ödenecek olup, kalan 43.135.761,64 TL'lik sermaye ise şirkete nakit olarak konulacaktır. Buna göre, şirkete sağlanacak 43.135.761,64 TL'lik nakit fon Şirketimiz sermaye yapısının güçlendirilmesi ve borçluluğunun azaltılarak daha sağlıklı bir finansal bünyeye kavuşturulması amacıyla aşağıda belirtilen borçların ödenmesinde kullanılacaktır;

Banka	Anapara
Odeabank Kredi (Rotatif rotatif)	3.150.000,00
İşbankası krediler (rotatif)	6.100.000,00
İşbankası krediler (rotatif)	10.000.000,00
İşbankası krediler (rotatif)	400.000,00
Halkbank krediler (rotatif)	9.000.000,00
Halkbank krediler (rotatif)	8.500.000,00
QNB Finansbank krediler (rotatif)	5.985.761,64
TOPLAM	43.135.761,64

2.E.3. Halka Arza İlişkin Bilgiler ve Koşulları

Halka arz edilen payların nominal değeri 72.900.000 TL olup, mevcut payların %99,7264'ü kadardır. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	2.430.000	%99,7264	1	2.430.000	3,33%
B	Hamiline	Yoktur	70.470.000	%99,7264	1	70.470.000	96,67%
			72.900.000	%99,7264	TOPLAM	72.900.000	100,00%

Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Yeni

pay alma hakkı kullanımından kalan paylar Borsa Birincil Piyasa’da halka arz edilecek olup, arz süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

2.E.4. Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

2.E.5. Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı, kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi

Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen yeni paylar Şirket tarafından satışa sunulacaktır. dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhüt bulunmamaktadır.

2.E.6 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi / Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma Etkisi	31.12.2019
Halka Arz Öncesi Özkaynaklar (TL)	321.505.713
Ödenmiş Sermaye (TL)	73.100.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	4,40
Nakit Sermaye Artışı (TL)	72.900.000
Halka Arz Masrafları (TL)	260.069
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	394.145.644
Halka Arz Sonrası Sermaye (TL)	146.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	2,70
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	1,70
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)	38,62%

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan %99,7264 oranında bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcılarımızın yeni pay alma haklarını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleştirmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

2.E.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler; talepte bulundukları yatırım kuruluşunun hesap açma ücreti, aracılık komisyonu, sermaye piyasası aracının MKK’ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi, BSMV ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte)

Unvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.
Adresi	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye
Sorumlu Ortak Başdenetçi	Cem UÇARLAR- Sorumlu Ortak, Başdenetçi, SMMM
Üye Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

4.1. Finansal durum tablosu

	31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	31.12.2017 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	2.068.262	5.368.513	2.173.469
Finansal yatırımlar			
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar			21.066.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9.144.998	4.353.431	5.399.985
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	157.398	1.248.158	926.216
Türev araçlar			
Stoklar	135.872.032	187.103.020	319.500.767
Peşin ödenmiş giderler	80.784	299.319	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	157.138	82.501	182.589
Diğer dönen varlıklar	2.003	451.608	544.290
Toplam dönen varlıklar	147.482.615	198.906.550	349.908.571
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	201.559.689	254.570.842	242.552.194
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	13.538.767		
Stoklar			
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	179.770.884	71.056.908	30.129.180
Maddi duran varlıklar	6.333	9.608	329
Peşin ödenmiş giderler			5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı		1.912.609	1.508.113
Toplam duran varlıklar	394.876.202	327.550.496	279.207.066
Aktif Toplamı	542.358.817	526.457.046	629.115.637

Kısa vadeli borçlanmalar	77.422.475	65.620.350	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		48.841.969	66.644.388
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	58.670.338		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	18.651.945	40.766.069	37.422.968
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	29.476.609	12.861.338	70.777.553
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	35.235.571	25.411.500	48.595.217
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	367.764		
Türev araçlar			
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	89.822	174.829	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	738.383	1.556.847	169.921
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	220.652.907	195.232.902	267.378.853
Uzun vadeli borçlanmalar		8.602.659	48.499.473
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	200.197	42.825	32.662
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri			
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	200.197	8.645.484	48.532.135
Toplam yükümlülükler	220.853.104	203.878.386	315.910.988
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	29.597	6.168	-3.378
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevirim farkları			
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.000.000	6.000.000	
Geçmiş yıllar karları	243.472.492	234.108.027	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	-1.096.376	9.364.465	49.145.977
Toplam özkaynaklar	321.505.713	322.578.660	313.204.649
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	542.358.817	526.457.046	629.115.637

4.2. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

	01.01.2019 - 31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	01.01.2018 - 31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	25.04.2017 - 31.12.2017 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Gelir Tablosu			
Hasılat	85.225.613	127.595.460	386.720.573
Satışların maliyeti (-)	-85.264.104	-138.022.331	-400.843.972
Brüt kar	-38.491	-10.426.871	-14.123.399
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-1.850	-183.500	
Genel yönetim giderleri (-)	-7.296.392	-6.383.183	-2.693.260
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	74.006.790	147.392.874	64.355.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-38.034.932	-88.489.130	-43.570.320

Esas Faaliyet Karı	28.635.125	41.910.190	3.968.036
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	674.853		
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	29.309.978	41.910.190	3.968.036
Finansman gelirleri	1.869.421	5.278.253	10.659.676
Finansman giderleri (-)	-30.363.166	-38.230.860	-48.169.510
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	816.233	8.957.583	-33.541.798
Vergi geliri / (gideri)			
- Cari dönem vergi gideri			
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-1.912.609	406.882	71.122.102
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	-1.096.376	9.364.465	37.580.304
Durdurulan faaliyetler	-	-	11.565.673
Net dönem karı / (zararı)	-1.096.376	9.364.465	49.145.977
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	23.429	11.932	-4.223
- Vergi etkisi		-2.386	845
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim			3.316.609
Toplam kapsamlı gelir	-1.072.947	9.374.011	52.459.208

4.3. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.568.307	5.275.683	1.369.720
B. Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a)	315.642.916	232.441.953	341.407.488
C. İştirakler	Md. 24/(b)	-	40.000.000	40.000.000
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-	-
Diğer varlıklar		225.147.594	260.613.753	271.247.394
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	542.358.817	538.331.389	654.024.602
E. Finansal borçlar	Md. 31	77.422.475	114.564.978	158.745.197
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31		-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31		-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	35.235.571	-	27.423.217
İ. Özkaynaklar	Md. 31	321.505.713	370.343.147	359.338.886
Diğer kaynaklar		108.195.058	53.423.264	108.517.302
D. Toplam kaynaklar		542.358.817	538.331.389	654.024.602

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
A1. Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md. 24/(b)	1.568.307	4.572.666	1.369.720
A3. Yatırım fonları/yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	37.022.952	29.238.562	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-	-
C2. İşletmeci 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)	607.490	637.647	580.000

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari / Azami Oran	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	<% 10	%-	%-	%-
2. Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a), (b)	>% 50	58,20%	%43,18	%52,20
3. Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md. 24/(b)	<% 50	0,29%	%8,31	%6,33
4. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	<% 49	6,83%	%10,38	%-
5. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%	%-
6. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%	%-
7. Borçlanma sınırı	Md. 31	<% 500	34,04%	%30,93	%51,81
8. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve tl cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md. 24/(b)	<% 10	0,29%	%0,88	%0,21
9. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	<% 10	0,11%	%0,01	%

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

5.1.1. Gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

5.1.2. Projelere ve inşaatlara ilişkin öngörülmemeyen gelişmeler

Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.1.3. Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin riskler

Şirket'in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, bu gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Çamlica arsanın projelendirilmesinde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

5.1.4. Proje geliştirmek için uygun arsaların bulunamaması

Şirket'in proje geliştirme ve satış süreçlerinde dışa bağımlı olması, rakiplerine göre dezavantajlı bir durum meydana getirebilir.

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.5. Mevzuata uyum konusunda karşılaşılabilecek riskler

Şirket Türkiye'de ve yatırım yaptığı diğer ülkelerde imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak faaliyetlerini sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.1.6. Nitelikli kadronun devamlılığı

Şirket faaliyetleri ve işletmesindeki başarı için kıdemli yönetici kadrosu ve kilit personeline güvenmekte olup, bu kadronun devamlılığı belirsizdir.

5.1.7. Hukuki davalarla karşılaşma riski

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini arızî derecede etkileyecek detayları izahnamenin 23.7'nci bölümünde belirtilen çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.

5.1.8. Gayrimenkul satış riski

Global ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansiyabilir.

5.1.9. Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler İle İlgili Riskler

Şirket, yurtdışında gayrimenkul yatırımının bulunması nedeniyle yurtdışında olası ekonomik kriz ve dalgalanmalara maruz kalabilir.

5.1.10. Deprem riski

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, İstanbul'da meydana gelecek olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

5.1.11. İlişkili taraftan olan ticari alacak riski

Şirket 25.04.2017 tarihinde Peker Holding A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulduğunda, Peker Holding A.Ş.'nin sahip olduğu İngiltere'de kurulu olan Peker Holding London Ltd. ile Almanya'da kurulu Peker GMBH ve Peker Investment GMBH'in sermayesini temsil eden payların tamamını Peker Holding A.Ş.'den devralmıştır. Şirket söz konusu yurtdışı iştirak hisseleri aktifinde yer almakta iken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü için yapılacak esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Söz konusu başvurunun değerlendirildiği Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.09.2017 tarih ve 34/1144 sayılı toplantısında, Şirketin yurt dışı iştiraklerinin yapılanması ile portföy içeriklerinin gerek III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28.maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi gerekse Kurulun 22.04.2014 tarih ve 12/389 sayılı İlke Kararı ile uyumlu olmadığı dikkate alınarak, Şirket'in "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla esas sözleşmesinde yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebinin, Şirket'in yurt dışı iştiraklerinden Peker Holding London Ltd ve Peker GmbH'nin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesi veyahut bahsi geçen yurt dışındaki iştiraklerin Şirket aktifinden çıkarılması şartıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu şirketlerin yapılanması ile portföy içeriklerinin Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve İlke Kararı'na uygun hale getirilmesinin sebep olacağı maliyetler ve süreç dikkate alınarak; Şirket'in Peker Holding London Ltd.'de sahip olduğu payların tamamı İngiltere'de kurulu olan ve paylarının tamamı Şirket ortakları Hasan Peker ve Ayşegül Peker'a ait olan UK Imperial Investment Ltd'ye 53.000.000 GBP bedelle satılmıştır. Bu satış işlemlerinden kaynaklanan ilişkili taraflardan olan alacaklarının bir bölümünün halen vadesi gelmemiş ve tahsilatı yapılmamıştır.

Şirket'e borçlu durumda olan UK Imperial Investment Ltd'nin ana faaliyet konusu Şirket'ten satın almış olduğu şirketlerin paylarına yatırım yapmaktır. Bu şirketler ise doğrudan veya dolaylı olarak İngiltere ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları yapmış olan şirketlerdir. UK Imperial Ltd'nin sahibi olduğu iştiraklerin yaptığı veya yapacağı gayrimenkul yatırımlarının gelir elde etme kabiliyetini etkileyecek herhangi bir durumun ortaya çıkması, Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağının tahsiline ilişkin belirsizliklerin ortaya çıkmasına neden olabilir.

Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağı ile ilgili olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti de bulunmaktadır. Bununla birlikte Hasan Peker'in şahsi malvarlığında gelecekte meydana gelebilecek kayıplar, Hasan Peker'in Şirket'e karşı olan taahhütlerini yerine getirme kapasitesini olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

5.2.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin genel riskler

Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesinden dolayı bazı sektörel risklere maruz kalabilir, imar planları değişebilir, arsaların inşaat hakkı azaltılabilir, devam eden projeler imar değişikliği nedeniyle tamamlanamayabilir.

5.2.2. Yatırımların likit olmama riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Nakit girişi olması gereken durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

5.2.3. Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün ve buna bağlı vergi avantajlarının kaybedilme riski

Peker GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabiidir. Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Aynı fıkranın (ç) bendinde ise, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarına göre birinci fıkranın (a) bendinde tanımlanan asgari oranın sağlanamaması durumunda, ortaklığın talebi üzerine Kurul'ca uygun görülmesi halinde söz konusu oranın sağlanması için aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren ortaklıklara bir yıl süre verilebileceği belirtilmektedir.

Şirket'in 31.12.2018 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarında Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hakların aktif toplamına oranı %43,18 olmuştur. Bunun üzerine yukarıda anılan mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket SPK'dan söz konusu oranın sağlanması için bir yıl süre verilmesini talep etmiştir. Anılan talebin değerlendirildiği SPK'nın Karar Organı'nın 20.06.2019 tarih ve 36/803 sayılı toplantısında; anılan tebliğin 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 Şirket'e 31.12.2019 tarihine kadar süre verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına ve anılan tebliğin 24. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinin ikinci cümlesinde yer alan; "Kurulca verilen sürenin sonunda da asgari oranın sağlanamaması halinde, sürenin bitiminden itibaren en geç üç ay içinde ortaklıkların esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmaları gerekmekte olup bu değişikliklerin yapılmaması halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı Türk Ticaret Kanunu'nun 529 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır." hükmünün Şirket'e hatırlatılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 31.12.2019 tarihli mali tablolarına göre gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar toplamının aktif toplamına oranı %58,20'ye yükselmiş ve SPK tarafından verilen süre içinde anılan tebliğ hükmüne uyum sağlanmıştır. Bununla birlikte Şirketin yukarıda anılan düzenlemeye veya sermaye piyasası mevzuatında yer alan diğer düzenlemelere gelecekte uyum sağlayamaması halinde, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermeye devam

edememesi ve buna bağı olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyetlerinden faydalanmaya devam edememesi riski bulunmaktadır.

5.2.4. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaaı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

5.2.5. Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğı bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

5.2.6. Terör olayları veya terör tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

5.2.7. Gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riski

Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Şirketin satış gelirlerine negatif yönde etki edebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

5.3.1. İhraç edilen payların fiyat ve işlem hacmine ilişkin riskler

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

5.3.2. İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabılır kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı

olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

5.4. Diğer riskler

5.4.1. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

5.4.2. Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir.

Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz / değişken faiz", "kısa vade / uzun vade" ve "TL / yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

5.4.3. Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

5.4.4. Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Şirket, ağırlıklı olarak Avro ve ABD Doları cinsinden finansal borçlanma işlemleri nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetilmesi amacıyla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

5.4.5. Sermaye risk yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetinde

bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 81769-5

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Süresi : Süresiz
Kuruluş Tarihi : 25 Nisan 2017
GYO'ya Dönüşüm Tarihi : 28 Eylül 2017

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları

Hukuki Statüsü : Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke : Türkiye
Kayıtlı Merkezinin 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

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yatırım	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)	Finansman Şekli
Ataköy NEF 22	118.714.425	169.945.413	297.913.230	Özkaynak, Banka Kredileri ve Ertelenmiş Gelirler (Alınan Avanslar)
Sultan Makamı Konutları	33.343.857	33.681.657	38.477.537	Özkaynak ve Banka Kredileri
Çamlıca Arsası	127.717.975	25.717.975	13.239.180	Özkaynak ve İlişkili Taraflara Borçlar
Gravesend İngiltere	14.218.765	14.066.541		Özkaynak ve Banka Kredileri
Heinsberg Almanya	17.729.299	14.748.343		Özkaynak ve Banka Kredileri
Hagen Almanya	3.918.594	-	-	

6.2.1.1. Ataköy NEF 22

Şirket ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında 25.02.2014 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi çerçevesinde, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsada geliştirme masrafları Timur Gayrimenkul tarafından karşılanarak Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. Söz konusu sözleşmede, projede yer alan bağımsız bölümlerden elde edilecek satış hasılatının %50'si Şirket'e ve %50'si Timur Gayrimenkul'e olacak şekilde paylaşılması öngörülmüştür.

6 adet blokta yer alan satılabilir alanı 98.235 m2 olan 1.438 adet konut ve satılabilir alanı 25.643 m2 olan 125 adet işyerinden oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. 2019 yılında ise projenin inşaatları tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış ve projede yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Ataköy NEF 22'de satışa yapılan bağımsız bölümlerin satış gelirlerinin tahsili ve paylaşımı devam etmekte iken, 28.12.2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında bir ek protokol yapılmıştır. Bu ek protokol ile Şirket, Ataköy NEF 22'de yer alan ve toplam satışa esas alanı 6.405 m2 olan 23 adet işyerini toplam KDV hariç 74.898.337 TL bedelle satın almıştır. Satın alma bedelinin yarısı Timur Gayrimenkul'e düzenlenen arsa payı fatura bedeli ile mahsuben ödenmiş olup, taraflar anılan bağımsız bölümlerin satışına yine Timur Gayrimenkul'ün aracılık yapmasında ve Şirket'in söz konusu satın alma işlemi nedeniyle oluşan borcunun kalan yarısının anılan bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirlerle Timur Gayrimenkul'e ödenmesinde mutabık kalmıştır.

Son olarak 15.03.2019 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında ikinci kez ek protokol imzalanmıştır. 15.03.2019 tarihli ek protokol ile Ataköy NEF 22'de yer alan ve henüz üçüncü kişilere ön satışı gerçekleşmemiş olan tüm bağımsız bölümler Şirket ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihli ek protokol ile Şirket tarafından Timur Gayrimenkul'den satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümün halen satışı gerçekleşmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibarıyla, Ataköy NEF 22'de yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirket 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 15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar ise tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşımına devam edecektir.

Anılan protokollerden sonraki dönemde, 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.

Şirket'in nihai paylaşım sonrası uhdesinde kalan bağımsız bölümlerden 31.12.2019 tarihi itibarıyla halen stoklarda taşınmaya devam edenlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Konut	16	1.340	9.411.260
İşyeri	23	6.202	74.096.843
Toplam	39	7.542	83.508.103

15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.12.2019 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)
Konut	84	5.492	45.140.581	22.570.291
İşyeri	15	3.998	62.287.378	31.143.689
Toplam	99	9.490	107.427.958	53.713.979

Şirkte uhdesinde kalan 39 adet bağımsız bölüm ile gelir paylaşımına konu olmaya devam eden 99 adet bağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki gibidir:

	Şirket Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
Şirkte uhdesinde kalan 39 adet bağımsız bölüm	83.508.103
Gelir paylaşımına konu olmaya devam eden 99 adet bağımsız bölüm	53.713.979
Toplam	137.222.082

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 31.12.2019 tarih ve OZL201904504 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

6.2.1.2. Sultan Makamı Konutları

Şirket Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerden tek malik olduğu 3 adedi ile muhtelif oranlarda hisse sahibi olduğu 7 adedini 31.12.2019 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 31.12.2019 tarihi itibarıyla Sultan Makamı Konutları'nda sahip olduğu bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Ekspertiz Değeri (TL)	Şirket Hissesi	Şirket Hissesine Düşen Ekspertiz Değeri (TL)
A21	1	6.000.000	26,3%	1.576.741
A21	2	7.000.000	26,3%	1.839.528
B29	1	14.000.000	100,0%	14.000.000
B29	2	16.000.000	100,0%	16.000.000
C1	2	6.500.000	26,3%	1.708.133
C2	1	6.000.000	56,2%	3.370.007
C4	3	10.000.000	100,0%	10.000.000
C5	2	6.500.000	0,3%	16.944
C32	3	7.250.000	56,2%	4.074.703
C33	3	7.300.000	26,3%	1.918.366
Toplam		86.550.000		54.504.422

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 08.01.2020 tarih ve OZL2019-04503 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

6.2.1.3. Çamlıca Arsa

Şirket'in bir diğer yatırımı 6 adet parselden oluşan 10.601 m2 büyüklüğündeki Çamlıca Arası'dır. Şirket Çamlıca Arsası'nın maliki olmakla birlikte söz konusu arsaların toplam yaklaşık %95'i oranındaki hissesinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmakta iken, 30.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son durum itibarıyla söz konusu arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Pekeler lehine intifa hakkı bulunmaya devam etmektedir.

31.12.2019 tarihi itibarıyla Çamlıca Arsası'na dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Arsa Alanı (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Parsellerin Tüm Mülkiyet Hakları	10.601,00	212.020.000
İntifa Hakkı Olan Hisseler	2.125,00	42.500.000
Peker GYO Kuru Mülkiyet Hakkı (1/3)		14.166.667
Hasan Peker İntifa Hakkı (2/3)		28.333.333
İntifa Hakkı Olmayan Hisseler	8.476,00	169.520.000
Peker GYO Tüm Mülkiyet Hakları (1/1)		169.520.000
Peker GYO Toplam Değer		183.686.667

Şirket önümüzdeki dönemde Hasan Peker'e ait kalan intifa hakkını devralmayı ve Çamlıca Arsası üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Adres Değerleme'nin 31.12.2019 tarih ve OZL201904253 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

6.2.1.4. İngiltere Gravesend

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. 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Southview Surveyors LLP unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 13.01.2020 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.750.000 GBP olarak takdir edilmiştir.

6.2.1.5. Heinsberg Almanya

Şirket Almanya'nın Heinsberg şehrinde, Oberbruch Tapu Kütüğüne (3.171 ila 3.218 (dahil) sayfa no) kayıtlı, Ada N2 ve Parsel N247'de konumlu 48 dairelik 4.039 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 1.110.000 Euro bedelle satın almıştır. Satın alımın ardından gayrimenkul üzerinde yer alan bina restore edilmiş ve 19.11.2019 tarihinde söz konusu gayrimenkulün 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. Alıcının 31.12.2019 tarihi itibarıyla henüz satış bedelini ödememiş olması nedeniyle 31.12.2019 tarihinde Şirket aktifinde yer almaya devam eden bu gayrimenkul satış bedelinin 06.01.2020 tarihinde tahsil edilmiş olması neticesinde bu tarih itibarıyla Şirket aktifinden çıkmıştır.

6.2.1.6. Hagen Almanya

Şirket Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan 7.791 m2 arsa üzerinde 3 blok ve toplam 36 bağımsız bölümden oluşan ve toplam kiralanabilir alanı 2.085 m2 olan gayrimenkulü 13.11.2019 tarihinde 550.000 Euro bedelle satın almıştır. Wardin & Schmoranz unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 30.10.2019 tarihli değerleme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 650.000 Euro olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

Şirket tarafından yapılmakta olan mevcut yatırımların büyük kısmı İstanbul'da yer almaktadır. Bununla birlikte Şirketin İngiltere Gravesend ve Almanya Hagen'da birer yatırımı bulunmaktadır. Şirket 31.12.2019 tarihi itibarıyla aktifinde bulunmaya devam eden Heinsberg Almanya'daki yatırımını ise 06.01.2020 tarihinde satarak nakde çevirmiştir.

Şirket'in İstanbul'da yer alan yatırımlarından Ataköy NEF 22 ve Sultanmakamı Konutları'nın inşaatları tamamlanmıştır. Yine İstanbul'da yer alan Çamlıca Arsası'nda ise Şirket önümüzdeki dönemde Hasan Peker'e ait kalan intifa hakkını devralmayı ve arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi

planlamaktadır. Şirket yurtdışında İngiltere Gravesend ve Almanya Hagen’de sahip olduğu binalarda ise kısmi yenileme ve restorasyon çalışmaları yapmayı planlamaktadır.

Şirket önümüzdeki dönemde yapmayı planladığı yatırımları öncelikle özsermaye ile finanse etmeyi hedeflemekte olup, ihtiyaç duyulması halinde ise bankalardan borçlanma seçeneği değerlendirilebilecektir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

Şirketin faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi

Şirket’in 2017, 2018 ve 2019 yıllarında oluşan sırasıyla 386.720.573 TL, 127.595.460 TL ve 85.225.613 TL tutarındaki satış gelirlerinin tamamına yakını Ataköy NEF 22’de yer alan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilmiştir.

Diğer yandan henüz finansal tablolara yansımamış olmakla birlikte, 6.2.1.5. bölümünde detayları verildiği üzere Şirket Heinsberg Almanya’da yer alan gayrimenkulünü 4.800.000 Euro bedel karşılığında 06.01.2020 tarihinde satmıştır. Bu çerçevede 2020 yılında Şirketin toplam hasılatı içinde yurt dışı satış gelirlerinin de payı olacaktır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

7.2.1.1. Faaliyet Gösterilen Sektörler/Pazarlar

Şirket ağırlıklı olarak Türkiye’de İstanbul’da faaliyet göstermekte, bununla birlikte yurtdışında Almanya ve İngiltere’de de yatırımlar yapmaktadır. Şirket’in mevcut portföyü konut ve ticari üniteler (mağazalar) ağırlıklıdır. Henüz projelendirilmemiş olan Çamlıca Arsası içinse fizibilite çalışmaları devam etmekte olup, alternatif kullanım seçeneklerinin gelirler, maliyetler ve karlılık üzerindeki etkilerinin araştırılmasına devam edilmektedir.

7.2.1.2. İhraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Şirket irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Buna karşılık şirket iş hacmine kıyasla son derece güçlü bir özvarlığa sahiptir. Genelde özsermaye büyüklükleri sınırlı olan rakip firmalar arsa satın almak için gereken finansmanı bulmakta zorlanmakta ve başkalarına ait arsalar üzerinde yüklenici sıfatıyla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmeye çalışmaktadır. Şirket ise finansman imkanlarını kullanarak üzerlerinde proje geliştirmeye uygun arsaları satın almayı tercih etmektedir. Bu durum Şirket’in arsa değerlerinde meydana gelen artışlardan istifade edebilmesini sağlamakta ve büyük riskler yüklenmeden hedeflediği karlılığa ulaşmasını destekleyerek rakiplerine göre bir avantaj sağlamaktadır.

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermesi ve bu sayede kurumlar vergisi ve damga vergisi istisnalarından faydalanabilmesi de Şirket'e önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.

Şirketin kira gelirine odaklanmaması ve satış odaklı bir strateji benimsemesi zaman zaman bir dezavantaj olabilmektedir. Bu durumda Şirket gelirlerinde zaman içinde ciddi dalgalanmalar yaşanabilmektedir. Projelerin devam ettiği ve henüz alıcılara teslimat yapılmadığı dönemlerde Şirket mali tablolarında herhangi bir gelir oluşmazken, inşaatı tamamlanıp satışı yapılan ünitelerin teslim edilerek alıcılara faturalandığı dönemlerde ise Şirket'in mali tablolarında yüksek tutarda hasılat elde edebilmektedir.

Satış odaklı stratejinin bir diğer sonucu da portföyü sürekli yenileme ihtiyacı olmasıdır. Şirketin gelir üretmeyi ve karlılığını sürdürebilmesi sona eren ve satılarak portföyden çıkan bir projenin ardından hızlıca bir başkasının devreye alınabilmesine bağlıdır. Burada olabilecek gecikmeler Şirketin nakit akışını etkileyebilir ve düzenli kira geliri elde eden rakiplerine göre dezavantaj teşkil edebilir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

(TL)	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018	25 Nisan – 31 Aralık 2017
Yurtiçi satışlar	95.163.759	127.043.460	386.430.573
Diğer gelirler	909.975	552.000	290.000
Satış İadeleri	(10.848.121)	-	-
Toplam	85.225.613	127.595.460	386.720.573

Şirket yurtiçi satışlarının tamamını yurt içindeki gayrimenkul satışlarından ve bunun büyük kısmını da Ataköy Nef 22'deki gerçekleşen satışlardan elde etmiştir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

İşbu izahnamenin 5. Bölümünde belirtilen risk faktörleri dışında bir unsur yoktur.

7.4. İhracçının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracçının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

Yoktur.

7.5. İhracçının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

Şirket'in rekabet konumuna ilişkin olarak yapılan açıklamalar, Şirket yöneticilerinin kanaatini yansıtmaktadır.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhracçının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihracçıyla olan ilişkileri ve ihracçının grup içindeki yeri

Şirket'in iştiraki olmadığı gibi, Şirket'in halka açık olan kısım dışında kalan çoğunluk hisseleri de gerçek kişilere aittir. Şirketin kontrol eden hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı oldukları diğer şirketler aşağıdaki gibidir:

- **UK Imperial Inv. Ltd. (Hasan Peker %67, Ayşegül Peker %33)**
 - o Peker Holding London Ltd. (UK Imperial Inv. Ltd. %100)
 - PGMI Portslade Ltd. (Peker Holding London Ltd. %100)
 - PGMI Great Missenden Ltd. (Peker Holding London Ltd. %100)
 - Peker Skyline Ltd. (Peker Holding London Ltd. %100)
 - Peker Safa Ltd. (Peker Holding London Ltd. %100)
 - Peker Romfort Ltd. (Peker Holding London Ltd. %100)
 - Peker Brixton Ltd. (Peker Holding London Ltd. %100)
 - Peker Gravesend Ltd. (Peker Holding London Ltd. %100)
 - Peker Cobham Ltd. (Peker Holding London Ltd. %100)
 - o Peker Investment GMBH (UK Imperial Inv. Ltd. %94, Goldstein Investment GMBH %6)
 - o Peker GMBH (UK Imperial Inv. Ltd. %94, Goldstein Investment GMBH %6)
 - Peker Port GMBH (Peker GMBH %100)
 - Nordstern Düsseldorf GMBH (Peker GMBH %94, Kepez Property Hold. Ltd. %6)
- **Peker Holding A.Ş. (Hasan Peker %57, Ayşegül Peker %433)**
 - o HP Düsseldorf GMBH (Peker Holding A.Ş. %100)
 - o Peker Havacılık A.Ş. (Peker Holding A.Ş. %100)
 - o Peker Savunma Sanayi Ticaret A.Ş. (Peker Holding A.Ş. %100)
 - o PHS Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. (Peker Holding A.Ş. %100)
 - o GG Gayrimenkul Gel. İnş. İşl. A.Ş. (Peker Holding A.Ş. %100)
 - Digh Maslak İnş. Prj. Dan. Ltd. Şti. (GG Gayrimenkul Gel. İnş. İşl. A.Ş. %99, Hasan Peker %1)
- **Investpek Ltd. (Hasan Peker %67, Ayşegül Peker %33)**
 - o PBF Investment Limited (Investpek Ltd. %50, Diğer %50)
 - o Fairpek Property Ltd. (Investpek Ltd. %100)
- **AHA Holding Ltd. (Ahmet Peker %100)**
 - o AHA Investment Ltd. (AHA Holding Ltd. %100)
- **DLH Turizm Paz. ve Tic. A.Ş. (Ayşegül Peker %50, Hasan Peker %48, Fatih Peker %1, Diğer %1)**
- **Peker Margate Ltd. (Hasan Peker %100)**
- **Peker Global GMBH (Hasan Peker %100)**
- **Navalram GMBH (Hasan Peker %100)**
- **Goldstein Investment GMBH (Fatih Peker %100)**
- **Kepez Property Holding Ltd. (Fatih Peker %100)**
- **Peker Hospitality Servis ve Yönetim Hiz. A.Ş. (Hasan Peker %60, Diğer %40)**

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıkları yoktur.

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Edinildiği Yıl	Alan (m2) ¹	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Ataköy Nef 22 ²	2017 Nisan	17.331	Ataköy / İstanbul	118.714.425	Stok	-	-	-
Sultan Makamı Konutları	2017 Nisan	2.012	Çengelköy/ İstanbul	17.157.607	Stok	-	-	-
Sultan Makamı Konutları	2017 Nisan	813	Çengelköy/ İstanbul	16.186.250	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Hasan Peker	Yıllık	600.000 TL
Çamlıca Arsası	2017 Nisan	10.601	Çamlıca/ İstanbul	127.717.975	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Gravesend İngiltere	2018 Şubat	4.752	Gravesend İngiltere	14.218.765	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Heinsberg Almanya ³	2017 Aralık	4.039	Heinsberg Almanya	17.729.299	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Muhtelif	Yıllık	674.853 TL
Hagen Almanya	2019 Kasım	2.085	Hagen Almanya	3.918.594	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-

¹ Tabloda yer alan alan bilgisi Çamlıca Arası'nda arsa alanı, diğerlerinde ise yapı alanını ifade etmektedir. Şirket 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplam yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Son durum itibariyle söz konusu arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Pekeler lehine intifa hakkı bulunmaya devam etmektedir.

² Ataköy NEF 22'de yer alan 17.331 m2 büyüklüğündeki bağımsız bölümlerin 9.490 m2'lik kısmı 15.03.2019 tarihli protokolden önce önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.12.2019 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam edenlerden oluşmaktadır. Kalan 7.542 m2'lik kısmı ise 15.03.2019 tarihli protokol ile Şirket ve Timur Gayrimenkul ile yapılan nihai paylaşım sonrası Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerden 31.12.2019 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam edenlerden oluşmaktadır.

³ Son finansal tablo tarihinden sonra 2020 yılı Ocak ayında Şirket Heinsberg Almanya'daki gayrimenkulünü satarak aktifinden çıkartmıştır. Bknz. 6.2.1.5. nolu bölüm.

İş bu İzahname'nin düzenlendiği tarih itibariyle Şirket yönetim kurulu tarafından önemli bir maddi duran varlıklar, stok veya yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmesine dair alınmış karar bulunmamaktadır.

9.2. İhraççının maddi duran varlıkları, stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi

İhraççının portföyünde yer alan binaların yasal süreci tamamlanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri alınmıştır. Çamlıca Arsası ile ilgili alınmış bir ruhsat veya hazırlanmış bir çevresel etki değerlendirme (ÇED) raporu bulunmamaktadır. Söz konusu arsanın projelendirilmesi ve yapı ruhsatı alması süreci, imar ve çevre mevzuatının çevre ile ilgili hükümlerine tabi olacaktır.

9.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan gayrimenkuller üzerinde aşağıda açıklanan kısıtlamalar mevcuttur.

Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank	Kredi kullanımı	03.06.2018	4.260.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank	Kredi kullanımı	25.08.2017	40.060.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank	Kredi kullanımı	15.11.2019	7.890.000
Sultan Makamı	İpotek	QNB Finansbank	Kredi kullanımı	06.11.2019	19.000.000

Ataköy Nef 22	İpotek	Halkbank	Kredi kullanımı	03.08.2017	43.040.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Halkbank	Kredi kullanımı	08.02.2019	18.220.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Halkbank	Kredi kullanımı	06.02.2019	36.980.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Halkbank	Kredi kullanımı	20.11.2009	36.120.000
Sultan Makamı	İpotek	İsbankası	Kredi kullanımı	28.06.2017	23.600.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Odeabank	Kredi kullanımı	20.07.2017	310.000.000
Çamlıca Arsası	İpotek *	İvaz Fakih Vakfı	-	04.06.1963	428 TL

* Şirket hissedarı Hasan PEKER Çamlıca Arsası üzerinde İvaz Fakih Vakfı lehine tesis edilmiş olan ipotekten kaynaklanabilecek muhtemel zarar ve riskleri şahsen ödemeyi Sermaye Piyasası Kurulu'na karşı taahhüt etmiş ve bu amaçla 600.000 TL tutarlı banka teminat mektubunu İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye tevdi etmiştir. Hasan PEKER ayrıca söz konusu banka teminat mektubunda yer alan tutarın artırılmasının gerekmesi halinde, tarafından benzer nitelikli ilave teminat mektubunun temin edilip İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye tevdi edileceğini Sermaye Piyasası Kurulu'na beyan etmiştir.

9.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Şirketin değerleme raporlarını hazırlayan kuruluşlar aşağıdaki gibidir:

- Ataköy NEF 22, Sultan Makamı Konutları ve Çamlıca Arsa: Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,
- İngiltere Gravesend: Southview Surveyors LLP,
- Almanya Heinsberg: Tanja Struck Uzman Gayrimenkul Değerleme Ofisi,
- Almanya Hagen: Wardin & Schmoranz Uzman Gayrimenkul Değerleme Ofisi

Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Varlık Değerleme Fon Tutarı / Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Ataköy NEF 22	2017	137.222.081 TL	31.12.2019 OZL201904504	Stok	-21.802.424,95
Sultan Makamı Konutları	2017	54.504.422 TL	08.01.2020 OZL2019-04503	Kısmen Stok / Kısmen Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Çamlıca Arsa	2017	183.686.167 TL	31.12.2019 OZL201904253	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İngiltere Gravesend	2018	2.750.000 GBP	13.01.2020 9935	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Almanya Heinsberg *	2018	4.520.000 EUR	06.01.2020	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Almanya Hagen	2019	650.000 EUR	30.10.2019 19-00119	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

* Son finansal tablo tarihininden sonra 2020 yılı Ocak ayında Şirket Heinsberg Almanya'daki gayrimenkulünü 4.800.000 EUR bedelle satarak aktifinden çıkartmıştır. Bknz. 6.2.1.5. nolu bölüm.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

	31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	31.12.2017 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	2.068.262	5.368.513	2.173.469
Finansal yatırımlar			
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar			21.066.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9.144.998	4.353.431	5.399.985
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	157.398	1.248.158	926.216
Türev araçlar			
Stoklar	135.872.032	187.103.020	319.500.767
Peşin ödenmiş giderler	80.784	299.319	114.836
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	157.138	82.501	182.589
Diğer dönen varlıklar	2.003	451.608	544.290
Toplam dönen varlıklar	147.482.615	198.906.550	349.908.571
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	201.559.689	254.570.842	242.552.194
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	13.538.767		
Stoklar			
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	179.770.884	71.056.908	30.129.180
Maddi duran varlıklar	6.333	9.608	329
Peşin ödenmiş giderler			5.016.721
Ertelenmiş vergi varlığı		1.912.609	1.508.113
Toplam duran varlıklar	394.876.202	327.550.496	279.207.066
Aktif Toplamı	542.358.817	526.457.046	629.115.637
Kısa vadeli borçlanmalar	77.422.475	65.620.350	43.601.336
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		48.841.969	66.644.388
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	58.670.338		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	18.651.945	40.766.069	37.422.968
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	29.476.609	12.861.338	70.777.553
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	35.235.571	25.411.500	48.595.217
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	367.764		
Türev araçlar			
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	89.822	174.829	167.470
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	738.383	1.556.847	169.921
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	220.652.907	195.232.902	267.378.853

Uzun vadeli borçlanmalar		8.602.659	48.499.473
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	200.197	42.825	32.662
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri			
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	200.197	8.645.484	48.532.135
Toplam yükümlülükler	220.853.104	203.878.386	315.910.988
Ödenmiş sermaye	73.100.000	73.100.000	30.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	29.597	6.168	-3.378
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevirim farkları			
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	6.000.000	6.000.000	
Geçmiş yıllar karları	243.472.492	234.108.027	234.062.050
Net dönem karı / (zararı)	-1.096.376	9.364.465	49.145.977
Toplam özkaynaklar	321.505.713	322.578.660	313.204.649
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	542.358.817	526.457.046	629.115.637

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlardan bakiye kalan alacak tutarlarından oluşmaktadır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla ticari alacaklar içindeki en büyük kalem 201.559.689 TL tutarındaki ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklardır. Bu tutar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı iştiraklerin satışı nedeniyle UK Imperial Investment Ltd'den bakiye kalan alacağından oluşmaktadır. Söz konusu alacak GBP cinsinden olup, bu alacağa GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir. Ayrıca UK Imperial Investment Ltd'nin Şirket'e karşı olan borçlarının teminatı olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye anapara alacak tutarı 26.000.000 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.800.000
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	26.000.000

Stoklar

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklar kalemi Ataköy NEF 22 (118.714.425 TL) ve Sultan Makamı Konutları'nda (17.157.607 TL) yer alan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkullerde gerçekleşen satışlara bağlı olarak stokta kalan ünite adetleri ve stok tutarları mali tablo dönemleri itibarıyla azalma göstermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Çamlıca Arsası, Sultan Makamı Konutları, Almanya Heinsberg ve İngiltere Gravesend'den oluşmaktadır. Şirket yatırım amaçlı

gayrimenkullerini alış maliyeti ile raporlamakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kırılımı aşağıdaki gibidir:

	TL
Çamlıca Arsası	127.717.975
Sultan Makamı Konutları	16.186.250
İngiltere Gravesend	17.729.299
Almanya Heinsberg	14.218.765
Alanya Hagen	3.918.594
Toplam	179.770.884

Çamlıca arsasının üzerinde Şirket hissedarlarından Hasan Peker lehine intifa hakkı bulunmakta iken, 30.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'ine denk gelen hisseler üzerindeki intifa haklarını Hasan Peker'den 100.000.000 TL bedel karşılığında satın almıştır. Bu nedenle 2019 yılı sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarında önemli bir artış meydana gelmiştir.

Yükümlülükler

Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanmaları kullanmış olduğu banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket uzun vadeli kredilerinin tamamını geri ödemiştir ve borçlanmaların tamamı 77.422.475 tutarındaki kısa vadeli kredilerden oluşmaktadır.

Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler olarak takip ettiği tutarlar ön satışı yapıp henüz teslimi gerçekleşmemiş gayrimenkuller için alıcılardan tahsil edilemiş olan avansları göstermektedir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla 29.476.609 TL'dir.

Şirket'in ticari borçları vadeli gerçekleştirdiği satın almalar nedeniyle satıcılara kalan borç bakiyesini göstermektedir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla toplam 77.322.283 TL olan ticari borçların tamamı kısa vadeli olup, 58.670.338 TL'si ilişkili taraflara, 18.651.945 TL'si ise ilişkili olmayan taraflardır. İlişkili taraflara olan ticari borçların tamamı Çamlıca Arsası'nda yer alan intifa haklarının satın alınmasından kaynaklanan bakiye borç tutarıdır.

Diğer yandan 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarına diğer (ticari olmayan) borçları ise 35.235.571 TL'dir. Bu tutarın 31.344.970 TL'lik kısmı Şirket hissedarı Hasan Peker tarafından Şirket'e nakden konulan fonlardan oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

	01.01.2019 - 31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	01.01.2018 - 31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	25.04.2017 - 31.12.2017 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Gelir Tablosu			
Hasılat	85.225.613	127.595.460	386.720.573
Satışların maliyeti (-)	-85.264.104	-138.022.331	-400.843.972
Brüt kar	-38.491	-10.426.871	-14.123.399
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-1.850	-183.500	
Genel yönetim giderleri (-)	-7.296.392	-6.383.183	-2.693.260
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	74.006.790	147.392.874	64.355.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-38.034.932	-88.489.130	-43.570.320
Esas Faaliyet Karı	28.635.125	41.910.190	3.968.036

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	674.853		
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	29.309.978	41.910.190	3.968.036
Finansman gelirleri	1.869.421	5.278.253	10.659.676
Finansman giderleri (-)	-30.363.166	-38.230.860	-48.169.510
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	816.233	8.957.583	-33.541.798
Vergi geliri / (gideri)			
- Cari dönem vergi gideri			
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-1.912.609	406.882	71.122.102
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	-1.096.376	9.364.465	37.580.304
Durdurulan faaliyetler	-	-	11.565.673
Net dönem karı / (zararı)	-1.096.376	9.364.465	49.145.977
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	23.429	11.932	-4.223
- Vergi etkisi		-2.386	845
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim			3.316.609
Toplam kapsamlı gelir	-1.072.947	9.374.011	52.459.208

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirlerinin çok büyük bölümü Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerde alıcılara teslim edilen bağımsız bölümlerin satış gelirinden oluşmaktadır. Bunun dışında Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümlerin satışından ve kiralanmasından elde edilen gelirler de satış gelirleri içinde raporlanmaktadır.

Ataköy NEF 22'de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış geliri de zaman içinde azalma göstermiştir.

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti tutarları satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır.

Genel Yönetim Giderleri

Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, kira giderleri, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, danışmanlık giderleri, temsil ve ağırlama giderleri, sigorta giderleri, diğer, enerji giderleri, taşıma giderleri gibi kalemlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer gelirler ve giderleri büyük ölçüde kur farkı gelirleri ve giderlerinden oluşmaktadır. Kur farkı gelir ve giderleri ise büyük ölçüde Şirket'in UK Imperial Investment Ltd'den olan GBP cinsinden alacaklarının değerlendirilmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurdaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde de yıllar itibarıyla önemli değişimler olabilmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri, menkul kıymet yatırımlarından elde edilen gelirler ve kur farkı gelirlerinden, finansman giderleri ise finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Dönemler itibariyle finansal borçlanmalardaki azalmaya paralel olarak finansman giderlerinde de azalma yaşandığı görülmektedir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in 2017, 2018 ve 2019 yıllarında net satış gelirleri sırasıyla 386.720.573 TL, 127.595.460 TL ve 85.225.613 TL olmuştur. Şirketin satış gelirlerinin çok büyük bölümü Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerde alıcılara teslim edilen bağımsız bölümlerin satış gelirinden oluşmaktadır. Ataköy NEF 22'de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış geliri de zaman içinde azalma göstermiştir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler

İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.12.2019 itibariyle:

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	220.652.907
Garantili	0
Teminatlı	77.422.475
Garantisiz/Teminatsız	143.230.432
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	200.197
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	200.197
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	220.853.104
Özkaynaklar	321.505.713
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	73.100.000
Yasal yedekler	6.000.000
Diğer yedekler	242.405.713
TOPLAM KAYNAKLAR	542.358.817
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	760.772
B. Nakit Benzerleri	1.307.490
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	2.068.262
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	77.422.475
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	77.422.475
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	75.354.213
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	75.354.213

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 220.652.907 TL olup bunun;

- 77.422.475 TL'si banka kredilerinden,
- 93.905.909 TL'si ilişkili taraflara ticari ve ticari olmayan borçlardan,
- 29.476.609 TL'si müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerden (alınan avanslardan)
- 18.651.945 TL'si ticari borçlardan,
- Kalan 1.195.969 TL'si ise diğer muhtelif kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirketin kısa vadeli yükümlükleri arasında yer alan banka kredileri rotatif olan ve sürekli yenilenebilen banka kredileridir. Şirket faiz oranı riski yönetimi için mevcut ekonomik koşullarda uzun vadeli borçlanmak yerine kısa vadeli rotatif borçlanmayı tercih etmiştir. Dolayısıyla anılan kredilerin kısa vadede likidite sıkışıklığına sebep olabilecek bir geri ödeme baskısı bulunmamaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler içinde en büyük kalemi oluşturan ilişkili taraflara ticari ve ticari olmayan borçlar ise sözleşmeye bağlanmış bir vade bulunmadığı için kısa vadeli olarak sınıflanmıştır. Ancak borçlu olunan ilişkili tarafların kısa vadede likidite sıkışıklığına sebep olabilecek bir geri ödeme baskısı bulunmamaktadır.

Kısa vadeli yükümlülükler içinde üçüncü en büyük kalemi oluşturan müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ise esasen nakden değil, ön satışı yapılmış olup halen stoklarda takip edilmekte olan gayrimenkullerin devri ile kapatılacak olan yükümlülüklerdir. Bu bakımından anılan yükümlükler nedeniyle kısa vadede likidite sıkışıklığına sebep olabilecek bir geri ödeme baskısı bulunmamaktadır.

Şirket'in dönen varlıkları ise 147.482.615 TL olup bunun;

- 2.068.262 TL'si nakit ve benzerlerinden,
- 9.144.998 TL'si ilişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklardan,
- 135.872.032 TL'si stoklardan,
- Kalan 397.323 TL'si ise diğer muhtelif dönen varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket yönetimi kısa vadeli nakit ihtiyaçları için mevcut nakdin, ticari alacaklardan gerçekleşecek tahsilatların ve stokta yer almaya devam eden gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerin yeterli olacağını düşünmektedir. Bununla birlikte, Şirketin gerekli durumlarda ilave kredi kullanma seçeneği de mevcuttur. Ayrıca işbu bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun da kısa vadeli yükümlülüklerin karşılanmasında ilave bir rahatlama sağlayacağı düşünülmektedir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirketin portföyünde yer alan yurtiçi yatırımları çamlıca arsa dışında inşaatları tamamlanmış ve satışa hazır durumdadır. Bu yatırımlarından Sultan Makamı sitesi daha çok üst gelir grubuna hitap eden lüks bir site olup, burada satışlar daha uzun sürede gerçekleşmektedir. Nitekim şirketin kuruluşundan bu güne 13 bağımsız bölümden 3 adeti satılmıştır.

Ataköy Nef 22 projesinde ise, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 gibi her bütçeye hitap eden konut seçenekleri ile farklı m2'lerde ticari üniteler bulunmaktadır. Bu projede satışlar devam etmekte olup, projedeki bağımsız bölümlerin çok önemli bir kısmı satılmış, teslimleri yapılmış ve şirket portföyünden çıkmıştır. Timur Gayrimenkul ile imzalanmış olan hasılat satış sözleşmesi kapsamında satışı gerçekleşmiş ancak teslimi yapılmamış bağımsız bölüm adeti 31.12.2019 tarihi itibarıyla 99 adettir. Söz konusu projede satılmayan bağımsız bölümler ile ilgili Timur Gayrimenkul ile 15.03.2019 tarihinde imzalanan protokol çerçevesinde şirketimiz uhdesine dahil edilen 45 adet bağımsız bölümler de şirketimiz satış kaabiliyeti çerçevesinde

satılmakta olup, söz konusu 45 adet bağımsız bölümün 12 adeti satılmıştır. Gayrimenkul sektöründe son dönemde yaşanan durgunluk nedeniyle Şirket satışları da etkilenmektedir.

Şirket portföyüne Aralık 2017’de alınan Heinsberg bina restore edilmiş ve 19.11.2019 tarihinde söz konusu gayrimenkulün 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. Alıcının 31.12.2019 tarihi itibarıyla henüz satış bedelini ödememiş olması nedeniyle 31.12.2019 tarihinde Şirket aktifinde yer almaya devam eden bu gayrimenkul satış bedelinin 06.01.2020 tarihinde tahsil edilmiş olması neticesinde bu tarih itibarıyla Şirket aktifinden çıkmıştır.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

İşbu izahnamenin 5 no’lu maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama

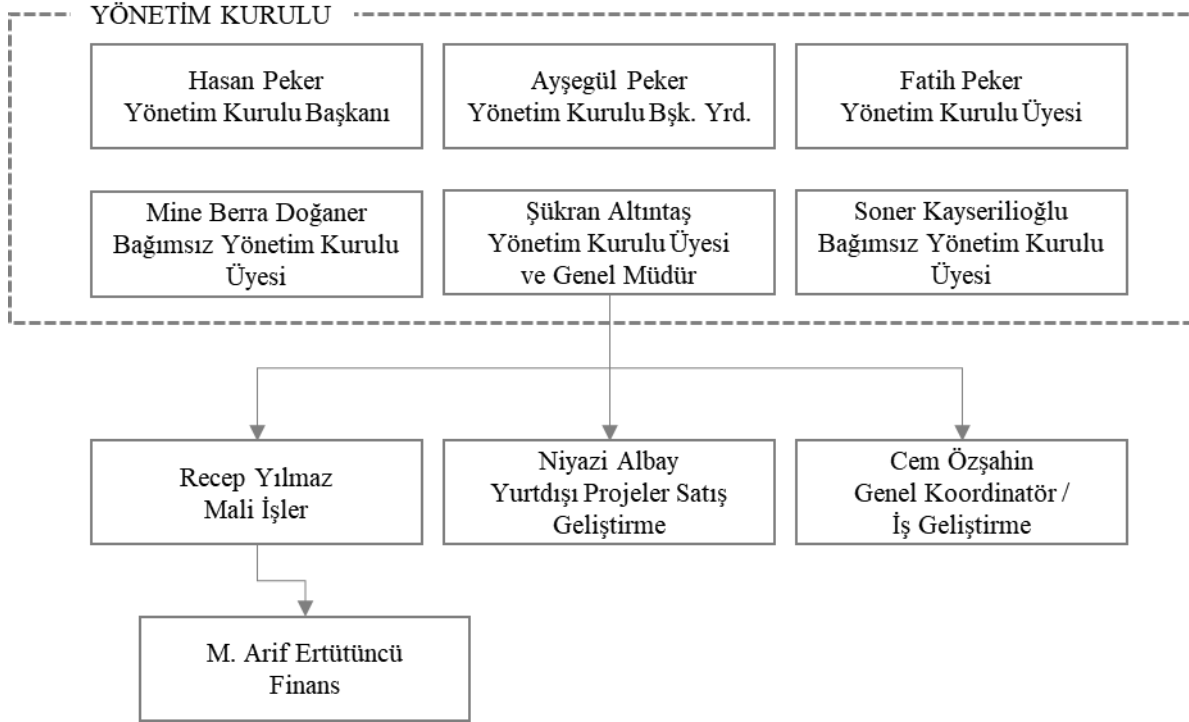
Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması



14.2. İdari yapı

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 8 ay	29.845.896	40,83
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 yıl / 8 ay	16.602.472	22,71
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 8 ay	Yoktur	Yoktur
Şükran Altıntaş	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Görevi Yoktur	3 yıl / 8 ay	Yoktur	Yoktur
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 8 ay	Yoktur	Yoktur
Mine Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 8 ay	Yoktur	Yoktur

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Yönetimde söz sahibi personel, ihraççının, yönetim veya denetim organlarının üyesi olmadığı halde, doğrudan ya da dolaylı olarak ihraççı ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve ihraççının gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararlar verme yetkisi olan kişiler olup, bu bölümde istenen bilgilerin verilmesinde aşağıda yer alan tablo içeriğinin kullanılması mümkündür.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Şükran Altıntaş	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yoktur	Yoktur
Cem Özşahin	Genel Koordinatör	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul	Genel Koordinatör	Yoktur	Yoktur
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul	Mali İşler Direktörü	Yoktur	Yoktur
M.Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul	Finans Müdürü	Yoktur	Yoktur

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Peker Holding A.Ş., Peker Havacılık A.Ş., Peker GMBH, Uk Imperial Investment Ltd. Peker Holding London Limited, HP Dusseldorf GmbH, PGMI Portslade Ltd., PGMI Great Missenden Ltd., Peker Skyline Ltd., Peker Romford Ltd., Peker Brixton Ltd., Peker Safa Ltd., Peker Margate Ltd Investpek Ltd. şirketlerinin yönetim kurulu başkanı.	29.845.896	40,83
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businnes Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Peker Holding A.Ş., DLH Turizm Paz. ve Tic A.Ş., GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş. Trakya İletim Radyo Televizyon Yayıncılık A.Ş., Peker Havacılık A.Ş. şirketlerinin yönetim kurulu başkan yardımcısı., Peker Holding London Limited, PGMI Portslade Ltd., PGMI Great Missenden Ltd., Peker Skyline Ltd., Peker Safa Ltd., Investpek Ltd., UK Imperial Investment Ltd, şirketlerinde direktör.	16.602.472	22,71

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

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.

Ayşegül PEKER - Yönetim Kurulu Üyesi

1997 yılında Ankara Üniversitesi İletişim Fakültesi Gazetecilik bölümünden mezun olan Ayşegül PEKER, önce kimya sektörü ve ardından gayrimenkul serktöründe farklı firmalarda yöneticilik yapmıştır. Halen geliştirme, turizm, havacılık gibi sektörlerde faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu başkan yardımcısı görevini yürütmeye devam etmektedir.

Fatih PEKER - Yönetim Kurulu 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.

Mine Berra DOĞANER - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olan Berra DOĞANER, doktorasını Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü'nde yapmıştır. Kariyerine Sermaye Piyasası Kurulu'nda (SPK) başlayan Berra Doğaner, burada 8 yıl çalışmış. Daha sonra sırasıyla Ata Menkul Kıymetler ve Meksa Yatırım'da görev aldı. 1999 yılında Esbank'ın yönetim kurulu üyesi olan Berra Doğaner, Es Yatırım'ın yönetim kurulu başkanlığını da yürüttü. Daha sonra ekibiyle birlikte Gedik Yatırım'ın satın aldığı Marbaş Menkul Değerler'e geçmiş ve sonrasında Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Halen şirketimizde Bağımsız yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Soner KAYSERİLİOĞLU - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1990 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Fakültesi'nden mezun olan Soner KAYSERİLİOĞLU 27 yıllık profesyonel iş hayatında farklı sektörlerden firmalarda mali işler bölümünde farklı pozisyonlarda görev almış ve üst düzey yöneticilik yapmıştır.

Şükran ALTINTAŞ - Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1996 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun olan Şükran ALTINTAŞ Ankara ve ardından İstanbul Barosu'na bağlı olarak gayrimenkul ve perakende sektörlerinde avukatlık yapmıştır. Haziran 2017'den itibaren Şirket'in genel müdürlüğü görevini yürütmektedir.

Cem ÖZŞAHİN - Genel Koordinatör

1991 yılında İTÜ Matematik Mühendisliği bölümünden mezun olan Cem ÖZŞAHİN, 1992 senesinden 2014 senesine kadar Denizbank A.Ş., Finansbank, İktisat Bankasında Ticari ve Kurumsal Bankacılık alanında Şube Müdürlüğü görevi üstlenmiş, aynı zamanda 11 yıl görev yaptığı Denizbank'ta bankacı adayları yetiştiren Deniz Akademide aktif görev almıştır. 2005-2009 seneleri arasında İstanbul Kültür Üniversitesi, Banka Sigorta MYO'da Öğretim görevlisi olarak ve 2010-2012 senelerinde İTÜ Mezunlar Derneğinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olup, 2016 yılı Ekim ayında Peker Holding A.Ş.'de Genel Koordinatör / İş Geliştirme Direktörü olarak görev yapmaya başlamıştır. Halen aynı görevi Şirket bünyesinde devam ettirmektedir.

Recep YILMAZ – Mali İşler Direktörü

İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümünden 2002 yılında mezun olan Recep YILMAZ, Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nda memur ve BDO Denet Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.'de Denetim Yöneticisi olarak görev yaptıktan sonra farklı sektörlerden firmalarda iç denetim, muhasebe ve finans bölümlerinde görevler üstlenmiştir. 2016 yılı Ağustos ayında Peker Holding A.Ş. mali işler direktörü olarak görev yapmaya başlamış olup, halen aynı görevi Şirket bünyesinde devam ettirmektedir.

Mustafa Arif ERTÜTÜNCÜ - Finans Müdürü

Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesini 1997 yılında tamamlayan Mustafa Arif ERTÜTÜNCÜ 20 yılı aşan profesyonel iş hayatında farklı firmalarda finans bölümlerinde çalışmış ve yöneticilik yapmıştır. 2014 yılında Peker Holding A.Ş.'de finans müdürü olarak görev yapmaya başlamış olup, halen aynı görevi Şirket bünyesinde devam ettirmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Son Beş Yılda Yönetim Ve Denetim Kurullarında Bulunduğu Veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Hasan Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27,39%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding A.Ş.	66%	Ediyor.
Hasan Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	48%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Proje Gel.Ve Dan. Hiz.A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Havacılık A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1%	Ediyor.
Hasan Peker	Digh Maslak İnşaat Proje Dan. Ltd.Şti.	1%	Ediyor.
Hasan Peker	GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşl. A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Investpek Ltd	66,60%	Ediyor.
Hasan Peker	PBF Investment Ltd	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding London Ltd	-	Ediyor.
Hasan Peker	UK Imperial Investment Ltd	66,60%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Margete Ltd	100%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Investment GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	HP Dusseldorf GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	HP Duren GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	PGMI Finchley Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	PGMI Portslade Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	PGMI Great Missenden Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Skyline Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Romford Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Brixton Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Safa Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Global GMBH	100%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	22,71%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Holding A.Ş.	34%	Ediyor.
Ayşegül Peker	UK Imperial Investment Ltd	33,40%	-
Ayşegül Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	50%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Proje Gel.Ve Dan. Hiz.A.Ş.	-	Etmiyor.
Ayşegül Peker	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	96%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Digh Maslak İnşaat Proje Dan. Ltd.Şti.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşl. A.Ş.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Havacılık A.Ş.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Holding London Ltd	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Investpek Ltd	33,40%	Ediyor.
Ayşegül Peker	New Bond Holding Ltd.	100%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Global Yatırım A.Ş.	50%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	1%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	EFM Haycancılık A.Ş.	50,00%	Ediyor.
Fatih Peker	Kepez Property Inv. Ltd.	100%	Ediyor.
Fatih Peker	Goldstein Investment GMBH	100%	Ediyor.
Mina Berra Doğaner	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Soner Kayserilioğlu	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Şükran Altıntaş	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Şükran Altıntaş	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1%	Ediyor.

Cem Özşahin	Yoktur.	-	-
Recep Yılmaz	Yoktur.	-	-
M. Arif Ertütüncü	Yoktur.	-	-

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi

Şirket ile ilişkili tarafları arasında gerçekleşen işlemler ile Şirket'in ilişkili taraflarından olan alacak ve borçları hakkında detaylı bilgiler 19. bölümde açıklanmakta olup, anılan ilişkili taraf işlemleri aynı zamanda her ikisi de Şirket hissedarı olan Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ayşegül Peker ile Şirket arasında bir çıkar çatışmasına neden olmaktadır.

Ayrıca Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Peker ile Şirket arasında Sultan Makamı Konutları sitesinde yer alan iki adet bağımsız bölüm için kiralama sözleşmesi bulunmakta olup, bu hususu da Hasan Peker ile Şirket arasında bir çıkar çatışmasına neden olmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin görevlerine seçilmelerinde etkili olan anlaşmalar bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket'in sermaye piyasası araçlarını satma konusunda herhangi bir sınırlaması bulunmamaktadır.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

Şirketin üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmakta olup, toplamı 1.543.465 TL'dir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

31.12.2019 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli borçlar 89.222 TL, uzun vadeli karşılıklar ise 200.197 TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 8 ay
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 8 ay
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 8 ay
Şükran Altıntaş	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 Yıl / 8 ay
Murat Ögel	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 8 ay
Mine Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 8 ay
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 8 ay
Cem Özşahin	Genel Koordinatör	-
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	-
M. Arif Ertütüncü	Finans Müdürü	-

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

İhraççı'nın oluşturmuş olduğu komiteler ve bu komitelerde görevlendirilen kişiler aşağıdaki gibidir:

- Denetimden Sorumlu Komite : Soner KAYSERİLİOĞLU, Mine Berra DOĞANER
- Riskin Erken Saptanması Komitesi : Soner KAYSERİLİOĞLU, Fatih PEKER
- Kurumsal Yönetim Komitesi : Mine Berra DOĞANER, Soner KAYSERİLİOĞLU

Oluşturulan komitelerin görev tanımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite

- 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 çalışmalarını gözetir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetleri belirler ve yönetim kurulunun onayına sunar.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.
- 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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.
- Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

ile görevlidir.

16.4. İhraççının Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanması" başlıklı 5'inci maddesi kapsamında üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca görevleri aşağıdaki gibidir:

- a) Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- c) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- ç) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi Murat Parmakçı'dır (Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı Tarih:18.03.2010, No: 204470).

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama

Şirket'in personel sayısı 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 tarihleri ve son durum itibariyle 12 kişi olup, personel sayısında bir değişiklik olmamıştır.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

12.12.2019 Tarihli Genel Kurul Toplantısı İtibariyle Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Hasan PEKER	A	1.622.820	2,2%
Hasan PEKER	B	37.135.076	50,8%
Ayşegül PEKER	A	813.847	1,1%
Ayşegül PEKER	B	15.788.625	21,6%
Diğer (Halka Açık)	B	17.739.632	24,3%
Toplam		73.100.000	100,0

İzahname Tarihi İtibari ile Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Hasan PEKER	A	1.622.820	2,22%
Hasan PEKER	B	28.223.076	38,61%
Ayşegül PEKER	A	813.847	1,11%
Ayşegül PEKER	B	15.788.625	21,60%
Diğer (Halka Açık)	B	26.651.632	36,46%
Toplam		73.100.000	100,00%

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Dolaylı pay sahibi bulunmamaktadır.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Hasan Peker (Yönetim Kurulu Aday Gösterme İmtiyazı)	1	1.622.820	2,22
A	Nama	Ayşegül PEKER (Yönetim Kurulu Aday Gösterme İmtiyazı)	1	813.847	1,11
B	Hamiline	Hasan PEKER	1	28.223.076	38,61
B	Hamiline	Ayşegül PEKER	1	15.788.625	21,60
B	Hamiline	Halka Açık	1	26.651.632	36,46
	Toplam			73.100.000	100,00

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirketin yönetim hakimiyetine sahip ortağı Hasan PEKER'dir. Hasan PEKER'in Şirketin yönetim kontrolüne sahipliğinin kaynağı, doğrudan payları toplamı neticesinde B Grubu ve A Grubu imtiyazlı payların çoğunluğuna sahip olmasıdır.

Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınmış bir tedbir yoktur.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortaklardan Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER arasında evlilik ilişkisi bulunmaktadır.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

19.1.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli	-	-	21.066.419
Uzun Vadeli	201.559.689	254.570.842	242.552.194
Toplam	201.559.689	254.570.842	263.618.613

31.12.2019 tarihi itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli 201.559.689 TL tutarındaki ticari alacaklar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı iştiraklerin satışı nedeniyle UK Imperial Investment Ltd'den bakiye kalan alacağından oluşmaktadır. Söz konusu alacak GBP cinsinden olup, bu alacağa GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir. Ayrıca UK Imperial Investment Ltd'nin Şirket'e karşı olan borçlarının teminatı olarak Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır.

UK Imperial Investment Ltd'den bakiye anapara alacak tutarı 26.000.000 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.800.000
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	26.000.000

19.1.2. İlişkili taraflara ticari borçlar

İlişkili taraflara ticari borçlar (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli	58.670.338	-	-
Uzun Vadeli	-	-	-
Toplam	58.670.338	-	-

31.12.2019 tarihi itibariyle ilişkili taraflara olan ticari borçların tamamı Çamlıca Arsası'nda yer alan intifa haklarının satın alınmasından kaynaklanan bakiye borç tutarıdır.

19.1.3. İlişkili taraflara diğer borçlar

İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli	35.235.571	25.411.500	48.595.217
Uzun Vadeli	-	-	-
Toplam	35.235.571	25.411.500	48.595.217

Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları Şirket'in işletme sermayesi ve finansman ihtiyaçları için ilişkili taraflarından aldığı fonlardan kaynaklanmaktadır. 31.12.2019 tarihi itibariyle Şirket'in ilişkili taraflarına diğer borçları 35.235.571 TL olup, bu tutarın 31.344.970 TL'lik kısmı Şirket hissedarı Hasan Peker tarafından Şirket'e nakden konulan fonlardan oluşmaktadır.

19.1.4. İlişkili taraflarla yapılan alım satım kiralama vb. işlemler

Şirketin izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 31 Aralık 2019	Alımlar	Satışlar	Kira giderleri	Kira geliri	Faaliyet gelirleri	Finansman giderleri
UK Imperial Investment Ltd	-	-	-	-	2.657.052	-
Peker Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	531.972
Hasan Peker	-	-	-	420.000	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	195.393	-	-	-	-	-
Toplam	195.393	-	-	420.000	2.657.052	531.972

1 Ocak – 31 Aralık 2018	Alımlar	Satışlar	Kira giderleri	Kira geliri	Faaliyet gelirleri	Finansman giderleri
UK Imperial Investment Ltd	-	-	-	-	3.596.204	-
Peker Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	1.540.203
Hasan Peker	-	-	-	420.000	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	192.517	-	-	-	-	-
Toplam	192.517	-	-	420.000	3.596.204	1.540.203

25 Nisan – 31 Aralık 2017	Alımlar	Satışlar	Kira giderleri	Kira geliri	Faaliyet gelirleri	Finansman giderleri
UK Imperial Investment Ltd	-	250.239.500	-	-	-	-
Hasan Peker	-	-	-	140.000	-	-
Peker Kimya Sanayi ve Ticaret. A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Peker Havacılık A.Ş.	138.506	-	290.479	-	-	-
Toplam	138.506	250.239.500	290.479	140.000	-	-

Üst Yönetime Sağlanan Faydalara İlişkin Giderler

	TL
1 Ocak – 31 Aralık 2019	1.543.465
1 Ocak – 31 Aralık 2018	1.226.700
25 Nisan – 31 Aralık 2017	753.534

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

	Net Satış Hasılatı	Satışlar, Kira Gelirleri, Faaliyet Gelirleri	Net Satış Hasılatına Oran
1 Ocak – 31 Aralık 2019	85.225.613	3.077.052	3,61%
1 Ocak – 31 Aralık 2018	127.595.460	4.016.204	3,15%
25 Nisan – 31 Aralık 2017	386.720.573	250.379.500	64,74%

	Net Satış Hasılatı	Alımlar, Kira Giderleri,	Net Satış Hasılatına Oran
--	-----------------------	-----------------------------	---------------------------------

		Finansman Giderleri	
1 Ocak – 31 Aralık 2019	85.225.613	727.365	0,85%
1 Ocak – 31 Aralık 2018	127.595.460	1.732.720	1,36%
25 Nisan – 31 Aralık 2017	386.720.573	0	0,00%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 73.100.000 TL'dir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Yoktur.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Kuruluş Sermayesi ve Sermaye Artırımları

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 795202 sicil numarası ile kayıtlı Peker Holding Anonim Şirketi'nin 24.04.2017 tarihli olağan genel kurul toplantısında kabul edilip onaylanan "Bölünme Planı" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20.maddesi uyarınca kısmi bölünme suretiyle Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odasına bağlı 2014 oda sicil, 3148 mühür nolu YMM Osman Ferhat Çanakkale'nin hazırladığı DYD-06-2014/2017-007 sayılı 15.04.2017 tarihli YMM raporunda belirtilen değerler Şirket'e aynı sermaye olarak koyulmuştur.

Şirket'in kuruluş sermayesi ile kuruluşundan bu yana gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılanma Şekli
----------	------------------	----------------	----------------------------------	-----------------------------	--------------------------------

Kuruluş	25.04.2017	02.05.2017	-	17.000.000	Ayni Sermaye (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı *	28.04.2017	08.05.2017	17.000.000	30.000.000	Ayni Sermaye (TTK 342 ve 127 uyarınca)
Sermaye Artırımı	11.01.2019	17.01.2019	30.000.000	73.100.000	İç kaynaklar

* Söz konusu sermaye artışına ilişkin sermaye ödemeleri aşağıdaki gibidir:

- Hasan Peker tarafından ortak nakit alacaklarının sermaye ilavesi : 6.231.536,38 TL
- Ayşegül Peker tarafından ortak nakit alacaklarının sermaye ilavesi : 6.768.463,61 TL
- Toplam : 13.000.000,00 TL

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Şirket esas sözleşmesinin tam metnine www.pekergyo.com adresinden ulaşılması mümkündür.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde ise 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

22.01.2018 tarih ve 2018/05 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile, Yönetim Kuruluna seçilen Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER'in herhangi birinin şirket unvanı veya şirket kaşesi altında atacağı münferit imzaları ile şirketin temsil ve ilzam olunmasına ve Şirketin Genel Müdürü Şükran ALTINTAŞ'ın Yönetim Kurulu Yetkilerini 22.01.2018 tarih ve 1 sayılı iç yönerge çerçevesinde kullanmalarına karar verilmiştir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Şirketin amaç ve faaliyetleri esas sözleşmenin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesinde aşağıda yer aldığı şekilde belirlenmiştir.

"Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca "Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel

kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 ve en çok 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kuruluna 2’den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu’nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Şirketin esas sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8’inci maddesinde

“A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Şirketin esas sözleşmesinin “İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9’uncu maddesinde yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Şirketin esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14’üncü maddesinde A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde ise 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.”

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Şirket esas sözleşmesinin “İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9’uncu maddesi uyarınca “Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı

olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.”

20.16.Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Şirket esas sözleşmesine göre;

“Genel kurullar, olağan ve olağanüstü toplanır.

Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK’nın 411 ve 416’ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesi”ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK’nın 1527’nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

20.17.İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

20.18.Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK’nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme’nin 8. maddesi uyarınca nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

20.19.Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirketin faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu önemli sözleşme bilgileri;

Hisse Devir Sözleşmeleri

Şirket 25.09.2017 tarihinde yurt dışı iştiraklerinden Peker Holding London Ltd.’de sahip olduğu paylarını satmak üzere ilişkili taraflarından UK Imperial Investment Ltd ile hisse satış sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu hisse satış bedeli 53.000.000 GBP olup, bu tutarın aşağıdaki vadelerde ödenmesi kararlaştırılmıştır:

- 31.12.2018 - 5.300.000 GBP
- 31.12.2019 - 5.300.000 GBP

- 31.12.2020 - 5.300.000 GBP
- 31.12.2021 - 5.300.000 GBP
- 31.12.2022 - 5.300.000 GBP
- 31.12.2023 - 5.300.000 GBP
- 31.12.2024 - 5.300.000 GBP
- 31.12.2025 - 5.300.000 GBP
- 31.12.2026 - 5.300.000 GBP
- 31.12.2027 - 5.300.000 GBP

Bununla birlikte, bu sözleşmeye 16.01.2018 tarihli olarak yapılan ek protokol ile Hasan Peker ilgili alacak ile ilgili şahsi kefalet vermiştir. Ayrıca taraflar arasında yapılan ek protokol uyarınca ileri vadeli yapılacak ödemelere GBP cinsinden 12 Aylık LIBOR faiz oranı nispetinde faiz işletilmektedir.

UK Imperial Investment Ltd yukarıda yer alan ödeme planına göre vadesi gelen taksitlere ilave olarak henüz vadesi gelmeyen taksitlerden de ödemeler yapmıştır. UK Imperial Investment Ltd'den bakiye anapara alacak tutarı 26.000.000 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	4.800.000
31.12.2024	5.300.000
31.12.2025	5.300.000
31.12.2026	5.300.000
31.12.2027	5.300.000
Toplam	26.000.000

Ataköy NEF 22 - Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli İnşaat ve Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve Ek Protokolleri

Şirket ile Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. arasında 25.02.2014 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımli inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi çerçevesinde, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsada geliştirme masrafları Timur Gayrimenkul tarafından karşılanarak Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. Söz konusu sözleşmede, projede yer alan bağımsız bölümlerden elde edilecek satış hasılatının %50'si Şirket'e ve %50'si Timur Gayrimenkul'e olacak şekilde paylaşılması öngörülmüştür.

6 adet blokta yer alan satılabilir alanı 98.235 m2 olan 1.438 adet konut ve satılabilir alanı 25.643 m2 olan 125 adet işyerinden oluşan projenin inşaatına ve projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışlarına 2014 yılı içerisinde başlanmıştır. 2019 yılında ise projenin inşaatları tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış ve projede yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Ataköy NEF 22'de satışa yapılan bağımsız bölümlerin satış gelirlerinin tahsili ve paylaşımı devam etmekte iken, 28.12.2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında bir ek protokol yapılmıştır. Bu ek protokol ile Şirket, Ataköy NEF 22'de yer alan ve toplam satışa esas alanı 6.405 m2 olan 23 adet işyerini toplam KDV hariç 74.898.337 TL bedelle satın almıştır. Satın alma bedelinin yarısı Timur Gayrimenkul'e düzenlenen arsa payı fatura bedeli ile mahsuben ödenmiş olup, taraflar anılan bağımsız bölümlerin satışına yine Timur Gayrimenkul'ün aracılık yapmasında ve Şirket'in söz konusu satın alma işlemi nedeniyle oluşan borcunun kalan yarısının anılan bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirlerle Timur Gayrimenkul'e ödenmesinde mutabık kalmıştır.

Son olarak 15.03.2019 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında ikinci kez ek protokol imzalanmıştır. 15.03.2019 tarihli ek protokol ile Ataköy NEF 22'de yer alan ve henüz üçüncü kişilere ön satışı gerçekleşmemiş olan tüm bağımsız bölümler Şirket ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 tarihli ek protokol ile Şirket tarafından Timur Gayrimenkul'den satın alınmış olan 23 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümün halen satışı gerçekleşmemiş olan 15 adedi de tekrar paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibarıyla, Ataköy NEF 22’de yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirket 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 15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar ise tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

Anılan protokollerden sonraki dönemde, 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.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurul’un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirketin Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 31.12.2019 (bireysel), 31.12.2018 (bireysel ve konsolide) ve 31.12.2017 (bireysel ve konsolide) tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.pekergyo.com internet adresinde yer almaktadır.

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

İzahnamede yer alan finansal tablolar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş verilmiş olup, bağımsız denetçi raporlarından sorumlu denetçi Cem Uçarlar’dır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.’nin merkez adresi Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul – Türkiye’dir.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Son finansal tablo tarihinden sonra 2020 yılı Ocak ayında Şirket Heinsberg Almanya’daki gayrimenkulünü satarak aktifinden çıkartmıştır. Bknz. 6.2.1.5. nolu bölüm.

22.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Şirketin Esas Sözleşmesi’nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 32 ve 33. Maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:

“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

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) 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 pay 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.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
1. Mark Metin Frayman 2. Peker GYO	Israel Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 13. Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/1207	Sultan Makamı Konutları C32 blok 2 nolu bağımsız bölümün paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
Peker GYO	1. Savaş Tatar 2. Aşrom Ltd Şti. 3. Günay Parlak 4. Celal Hacıyüp-oğlu	İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas	Çamlıca Arası'na davalıların el atmasının önlenmesi ve ecriden misil	Yoktur.	Davacı lehine karara bağlanmış ve kesinleşmiştir. Sadece ecriden misil tutarı yönünden davacı tarafından temyiz edilmiş olup, bu hususta Yargıtay aşamasındadır.
Peker GYO	Gelir İdaresi	Danıştay 9. Dairesi 2018/3026 E	Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 72)'nin 5. maddesinin iptali	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
1. Delta Proje İnş. Tur. San ve Tic. A.Ş. 2. Çağdaş Yapı İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. 3. Emiroğlu İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	1. Peker GYO 2. Şua Bildirici	İstanbul Anadolu 5. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/1115	Sultan Makamı Konutları A21 blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
1. Delta Proje İnş. Tur. San ve Tic. A.Ş. 2. Çağdaş Yapı İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. 3. Emiroğlu İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	1. Peker GYO 2. İsrail Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/1136 E	Sultan Makamı Konutları C5 blok 2 nolu ve C33 blok 3 nolu bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
Klintek İnşaat ve Enerji San. Tic. A.Ş.	1. İlhan Demirel 2. Fatih Gedikli 3. Timur Gayrimenkul	Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/472 E.	Ataköy NEF 22'de yer alan Podyum M222 nolu bağımsız bölümün Peker GYO adına tescilinin iptali ile davacı adına tescili, bu mümkün olmazsa ev ve araçlarının iadesi veya rayiç bedellerinin davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili, 670.000 USD çek bedelinin davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
1. İsa Öztürk 2. Özgür Aydın, 3. Hakkı Sağlam 4. Hüseyin Sağ	1. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 2. Ataköy Proje Yatırımları ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 3. Timur Gayrimenkul temsilcisi Erden Timur 4. Müdahil Peker GYO	İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2016/508 E	Bakırköy Kartaltepe 62 Ada 36 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik 14.07.2015 Tarih ve 1082 nolu İBB Meclis Kararının iptali ve yürütmenin durdurulması	Yoktur.	Dava reddedilerek kesinleşmiştir.
1. Rukiye Atak 2. Salih Ahmet Atak 3. Can Atak 4. Emine Doğan	1. Peker GYO 2. Hasan Peker	İstanbul Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/203 Esas	Çamlıca Arsası'nı oluşturan parsellerden biri olan 1127 Ada, 2 Parselde daha önce Murat Sabuncuoğlu'nun sahibi olduğu bir kısım hisselerin şufa (önalım) hakkı sebebi ile davacıya intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak devri	Yoktur.	Dava konusu hisseler Peker GYO tarafından satın alınmış, feragat nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir.
1. Gamze Keçik 2. Zehra Tarım Özbal	1. Peker GYO 2. Hasan Peker	İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/438 E	Çamlıca Arsası'nı oluşturan parsellerden biri olan 1127 Ada, 2 Parselde daha önce Murat Sabuncuoğlu'nun sahibi olduğu bir kısım	Yoktur.	Dava konusu hisseler Peker GYO tarafından satın alınmış, feragat nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir.

			hisselerin şufa (önalım) hakkı sebebi ile davacıya intifa ve ipotek takyidatlarından ari olarak devri		
--	--	--	---	--	--

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	2.430.000	%99,7264	1	2.430.000	3,33%
B	Hamiline	Yoktur	70.470.000	%99,7264	1	70.470.000	96,67%
			72.900.000	%99,7264	TOPLAM	72.900.000	100,00%

Şirket'in 73.100.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 72.900.000 TL tutarında bedelli olarak artırılmak suretiyle 146.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 1,00 TL tutarındaki 72.900.000 adet  ISIN Kodlu sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklar %%99,7264 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Sermaye artırımında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kardan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, Kar Payı Tebliği No 11- 19.1):

Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği No 11-23.1):

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No 11-27.1):

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Mad de 507):

Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı taktirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19):

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 6 ncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTKn md. 414, 415, 419, 425, 1527):

Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların Genel Kurul toplantılarına, Yönetim Kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek Genel Kurul'a katılırlar.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTKn md. 434):

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını Genel Kurul'da, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTKn md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTKn md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2):

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri veya hakları ihlal edilen

pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu Üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTKn md. 411, 412, 439):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md. 438):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

- a) **Hak Kazanılan Tarih:** Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19 ve Kar Payı Tebliği Md.19 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.
- b) **Zaman Aşımı:** Kar Payı Tebliği Seri II-19.1 uyarınca ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.
- c) **Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:** Yoktur.
- ç) **Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Kar payı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulunun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır .

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları

Şirket Yönetim Kurulu 23.01.2020 tarihinde gerçekleştirmiş olduğu toplantıda;

- Kayıtlı sermayesi 500.000.000,-TL, çıkarılmış sermayesi 73.100.000,-TL olan şirketimizin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %99,7264 oranında 72.900.000,-TL artırılarak 146.000.000,- TL'ye çıkarılmasına,
- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının nominal değeri üzerinden (1 lot pay için 1.- TL nominal değer üzerinden) kullandırılmasına,
- Yeni pay alma hakları kullanım süresinin 15 gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
- Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar var ise, tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında satılmasına,
- Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında payların satılmasını takiben kalan paylar olması halinde, ana hissedarımız Hasan Peker'in satın alma taahhüdü kapsamında, bu payların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) işgünü içerisinde, halka arz fiyatının ortalama değeri üzerinden, bedelleri tam ve nakden ödenmek koşulu ile satın alınması için taahhüdü veren ana hissedarımıza başvurularak satışın bu şekilde tamamlanmasına,
- İşbu kararla karara bağlanan bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonların kullanımına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliğinin (VII-128.1) 33. maddesi gereğince hazırlanmış olan işbu karar eki "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor"un onaylanmasına,
- Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,
- Sermaye artışı ile ilgili tüm operasyonel detayların ve SPK, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Takasbank A.Ş. ve diğer tüm kamu ile özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gereken bildirim, başvuru ve diğer işlemlerin yürütülmesi ve bununla ilgili gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

oybirliği ile karar vermiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek payların devri ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır, ihraç edilecek paylar üzerinde pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar

Sermaye Piyasası Kurulu dışında halka arz öncesi onay alınması gereken başka bir makam bulunmamaktadır.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri

Halka arz edilen payların nominal değeri 72.900.000 TL olup, mevcut payların %99,7264'ü kadardır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecek olup, arz süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

İhraç edilecek paylar, yeni pay alma hakkı kullanımında nominal değerden satışa sunulacaktır. Bir adet payın nominal değeri 1 TL'dir.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak nominal değerden düşük olmamak üzere borsada oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacaktır.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan payları satın almak isteyen tasarruf sahiplerinin, Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi

Pay bedelleri [●] Şubesinde bulunan [●] no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKK'da yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, pay bedellerini yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılacak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahiplerimiz, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan pay olması halinde, bu paylar, 2 iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkı kullanımından kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, satış süresi içinde BİAŞ üyesi banka veya aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten Borsa Üyesi, Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe [●] Şubesinde bulunan [●] no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

c) Başvuru yerleri

Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşların listesi, Borsa İstanbul A.Ş.'nin aylık bülteninde ve web sitesi www.borsaistanbul.com, üyeler başlıklı bölümünde yer almaktadır.

ç) Payların dağıtım zamanı ve yeri

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

Halka arzın iptal ya da ertelenmesi düşünülmemektedir. Satış başladıktan sonra halka arz iptal edilmeyecektir. Rüçhan hakkı kullanılmayan ve borsa birincil piyasasında nominal değerden az olmamak kaydıyla satılamayan paylar kadar kısım iptal olabilir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Karşılanmayan talebe ilişkin bedel ödemesi sözkonusu değildir. Birincil Piyasa’da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden ödenecek bedelin üzerinde bir tutar olmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

Şirketimiz pay sahipleri, mevcut paylarının azami %99,7264’ü oranında yeni pay alma hakkına sahiptir. Yeni pay alma hakkından kalan payların borsada satışında herhangi bir kısıtlama yoktur.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

SPKn’nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul’a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu’nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı

Yoktur.

ç) Yeni pay alma hakları kullanım tarihleri satış fiyatı

Yeni pay alma hakları aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı ile (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 adet pay 1 TL'den satışa sunulacaktır.

d) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı

Yeni pay alma oranı %99,7264'tür.

e) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi

Pay bedelleri [•] Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan [•] no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşlar nezdinde muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, paylarının bulunduğu aracı kurum nezdindeki hesaplarına hak kullanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylarını alabileceklerdir.

f) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

- Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla,
- Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

g) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu aşamada satılamayan pay olursa, kullanılmayan ve /veya satılamayan pay kadar sermaye arttırımı tutarı 6 iş günü içinde iptal edilecek ve TTSG'de ilan edilecektir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Satınalma taahhüdü bulunmamaktadır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Hasan PEKER	Yönetim Kurulu Başkanı
Ayşegül PEKER	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Fatih PEKER	Yönetim Kurulu Üyesi
Mine Berra DOĞANER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Soner KAYSERİLİOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şükran ALTINTAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Cem ÖZŞAHİN	Genel Koordinatör
Recep YILMAZ	Finans Direktörü
M.Arif ERTÜTÜNCÜ	Finans Müdürü
Murat PARMAKÇI	Danışman

24.2. Dağıtım ve tahsis planı

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsada Satış yöntemi ile halka arz edileceğinden, halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı T+2’de yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkı kullanımında 1 TL nominal değerli 1 adet pay 1 TL’den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise borsa birincil piyasada 1 TL’den aşağı olmamak üzere borsada oluşan fiyattan satılacaktır. Talepde bulunan yatırımcılar, işlem yaptıkları aracı kuruluşun tarafından talep edilebilecek komisyon ve ücretlere tabidir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Yeni pay alma hakkı kullanımında 1 TL nominal değerli 1 adet pay 1 TL’den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise borsa birincil piyasada 1 TL’den aşağı olmamak üzere borsada oluşan fiyattan satılacaktır.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık yüklenimi ve halka arza aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Ticaret Unvanı : Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.

Merkez Adresi : Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt. K:5 D:9-10 Beyoğlu İstanbul

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri

Halka arz sadece yurt içinde yapılacaktır.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Konsorsiyum oluşturulmamıştır.	En iyi gayret aracılığı	-	-	72.900.000 TL	%99,7264

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirketi ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. arasında [•] tarihli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme, “En iyi gayret aracılığı” yöntemi ile rüçhan hakkı kullanımından kalan payların satışını kapsamaktadır. Satış, Borsa İstanbul birincil piyasada 2 iş günü ile payların halka arz edilmesidir. Kullanılmayan rüçhan haklarının satışından kalan paylara ilişkin olarak Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.’nin herhangi bir taahhüdü bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımı nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsa’da işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Şirket payları da borsada işlem gördüğü için, yeni paylar yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BİST’de işlem görebilecektir.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

İhraççının aynı grup payları BİST Ana Pazar’da işlem görmektedir. Sermaye artırımı nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği net gelir 72.900.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsasada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 260.069 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,004 TL olarak hesaplanmaktadır.

Tahmin Edilen Giderler	(TL)
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri üzerinden %0.2)	145.800
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV Hariç)	21.870
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV)	1.094
Rekabeti Koruma Fonu (%0.04)	29.160
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0.005) (BSMV Hariç)	3.645
Aracı Kur.Öd.Tutar (BSMV Dahil)	52.500
İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	6.000
Tahmini Toplam Maliyet	260.069
Pay Tutarı	72.900.000
Pay Başına Maliyet	0,004

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Sermaye artırımından elde edilen fon, Şirket'in sermaye yapısının güçlendirilmesi ve borçluluğunun azaltılarak daha sağlıklı bir finansal bünyeye kavuşturulması amacıyla finansal ve diğer borçların ödenmesinde kullanılacaktır. Bununla birlikte, söz konusu fon piyasa koşullarına göre ortaya çıkabilecek yatırım fırsatlarının finansmanında da kullanılabilecektir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi	31.12.2019
Halka Arz Öncesi Özkaynaklar (TL)	321.505.713
Ödenmiş Sermaye (TL)	73.100.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	4,40
Nakit Sermaye Artışı (TL)	72.900.000
Halka Arz Masrafları (TL)	260.069
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	394.145.644
Halka Arz Sonrası Sermaye (TL)	146.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	2,70
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	1,70
Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)	38,62%

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan %99,7264 oranında bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcılarımızın yeni pay alma haklarını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleştirmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamının BİAŞ birincil piyasada satılması durumunda dolaşımdaki pay miktarı satışı yapılan pay miktarı kadar artacaktır. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Bu nedenle bu durum hesap edilememektedir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Piramit Menkul Kıymetler A.Ş., Şirket'e sermaye artırım ve halka arz ile ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Şirketin 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. nolu bölümde yer almaktadır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi

30.1.1. Kurumlar vergisi düzenlemesi açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların elde ettikleri kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/10-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

30.1.2. Gelir vergisi düzenlemesi açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran % 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

30.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi

30.2.1. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK' nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2020 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar tevkifata tabi olmakla beraber tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için tevkifat oranı halen % 0 oranında uygulanmaktadır. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilecektir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından kazançtan mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilecektir.

30.3. Hisse senetleri kar paylarının ve temettü avanslarının vergilendirilmesi

30.3.1. Gerçek kişiler

30.3.1.1. Tam mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat, karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasının kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2019 yılı için bu had 40.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımını sayılmadığı için tevkifat söz konusu olmayacağı gibi, bedelsiz hisse edinen gerçek kişi ortakların da menkul sermaye iradı elde ettiği söylenemeyecektir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının elde edenler tarafından münferit beyannameyle 15 gün içinde vergi dairesine beyan edilmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5).

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam mükellef kurumlar ile hisse senetlerini türkiye'deki bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla elinde bulunduran dar mükellef kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir. (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3)

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md.5/1-a-1).Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımını yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilecektir. (KVK, Md. 34/2) Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brüte iblağ edilmesi suretiyle hesaplanır.

30.3.2.2. Diğer dar mükellef kurumlar

Paylarını Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9) ayrıca beyan edilmez ancak, vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının elde edenler tarafından beyanı gerekir.

30.3.2.3. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesine ilişkin sorumluluk

Yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca 31.12.2020 tarihine kadar, payların elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat sorumluluğu; bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlara; hisse senedi kar payları için ise Ortaklığa aittir.

30.4. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında damga vergisi uygulaması

Gayrimenkul yatırım fonlarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV-

Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar” başlıklı bölümün 21’inci maddesi uyarınca damga vergisinden istisna edilmiştir.

30.5. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında harç uygulaması

492 sayılı Harçlar Kanununun 108 inci maddesinde, imtiyazname, ruhsatname ve diplomalardan bu kanuna bağlı (8) sayılı tarifiede yazılı olanların harca tabi olduğu, Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI-Finansal faaliyet harçları" başlıklı bölümünün 4 üncü fıkrasında, yatırım ortaklığı kurma ve faaliyet izin belgelerinden harç alınacağı hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen yatırım ortaklığı kurma ve faaliyet izin belgeleri, bir defaya mahsus olmak üzere maktu harca tabidir.

492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, pay devri, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır. Buna göre, anonim ortaklık şeklinde kurulan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) anonim şirket olarak kuruluş, pay devri, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemleri tapu harcı dahil 492 sayılı Kanunda düzenlenen harçlardan müstesnadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.pekergyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alan finansal tabloları

33. EKLER

EK-1 Sorumluluk Beyanları