PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 15/04/2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 1.012.000.000 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 A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.a1capital.com.tr ve www.pekergyo.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.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 değerleme 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265010

A1 CAPİTAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Büyükdere Cad. Park
No:1 K:2 Park Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 293 004 3521 Ticaret No: 270189
www.a1capital.com.tr
Kep No: 0293004352100015

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 yayın tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: B/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPİTAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Dereboyu Cad. Deyb Giz Plaza
No:1 K:2 D:5 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Mas'ak V.D. 904 3521 Tel: 270180
www.a1capital.com
Mersis No: 0386004352100015

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR 4
I. BORSA GÖRÜŞÜ 5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR 5
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 5
2. ÖZET 7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 26
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 26
5. RİSK FAKTÖRLERİ 30
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 42
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 47
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR / STOKLAR / YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER 49
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 51
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 57
12. EĞİLİM BİLGİLERİ 57
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 59
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 60
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 66
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 66
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 68
18. ANA PAY SAHİPLERİ 69
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 70
20. DİĞER BİLGİLER 73
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 77
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 79
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 83
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 87
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 92
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 93
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 93
28. SULANMA ETKİSİ 95
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 96
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 96
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 105
32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 105
33. EKLER 106

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Büyükdere Cad. No:1 Kat D.K. Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 3521 Sicil No:270169
www.a1capital.com
Mersis No: 0386030 35600016

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ VD.:7260265610

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	: Anonim Şirketi
Adres Değerleme	: Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Aracı Kurum	: A1 Capital Yatırım Menkul Değerler 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
Çamlıca Arsası	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1-2-3 Parseller İle 1139 Ada 3-4-5 Parseller'den Oluşan Arsalar
Ekip Değerleme	: Ekip Taşınmaz Değerleme A.Ş.
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.
m²	: Metrekare
Peker GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı	: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Reel Değerleme	: Reel Gayrimenkul Değerleme 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
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
Timur Gayrienkul	: Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
TL	: Türk Lirası
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UDS	: Uluslararası Değerleme Standartları
UFRS/UMS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, $ veya ABD Doları	: Amerikan Doları
VUK	: Vergi Usul Kanunu
YMM	: Yeminli Mali Müşavir

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN 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
Hasan PEKER Yönetim Kurulu Başkanı PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş Cumhuriyet Mah. Yeşil Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/ /Şişli/ İstanbul ŞİŞLİ V.D:7260265640 17/05/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Ayşe TERZİ Yönetim Kurulu Başkanı A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Hayrettin Sk. Beybi Giz Plaza No: 2 D: 5-6 Maslak-Sarıyer Tel: (212) 386 004 3521 Fax: (212) 386 004 3160 info@a1capital.com Mersis No: 0386004352100016 Alihan ESEN Genel Müdür 17/05/2021	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	31.12.2018, 31.12.2019 VE 31.12.2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR VE İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Berrin Kurtuluş Sever Sorumlu Değerleme Uzmanı	İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Yetkilisi	**Sorumlu Olduğu Kısım**
Mehmet TAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı	İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeşilyol 1. Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:2260285640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLEME A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR

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 özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	• **İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.**

B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	• Hukuki Statüsü: Anonim Şirket • Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları • Kurulduğu Ülke: Türkiye • Kayıtlı Merkezinin Adresi: Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen	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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	sektörler/pazarlar hakkında bilgi	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 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. i. Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibariyle stoklarında kalan ve %100 sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan 7 adet konut, 13 adet işyeri olmak üzere 20 adet, üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.12.2020 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam eden Şirketin %50 hisseseine (arsa payına) sahip olduğu 36 adet konut, 9 adet işyeri olmak üzere 65 bağımsız bölüm bulunmaktadır. **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 son durum itibariyle 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. **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, 31.12.2019 ve 19.04.2021 tarihinde yapılan terkinler ile söz konusu arsa

üzerineki intifa hakları kaldırılmış ve Şirket arsanın tam maliki konumuna gelmiştir.

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 içeresinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 2.300.000 GBP bedelle satın almıştır. 31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde 115 konutluk bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

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. Anılan taşınmaz 2.500.000 Euro bedel ile 30.03.2021 tarihinde satılmış ve satış bedelinin 2.400.000 Euro'su tahsil edilmiş olup, izahname tarihi itibariyle Şirket aktifinde yer almamamaktadır.

Kaiserwall Almanya

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alımı amacıyla sözleşme imzalanmıştır. Yıl sonu itibariyle ödemesi yapılmamış, ancak Ocak 2021'de ödemesi yapılmış ve portföye dahil edilmiştir. Söz konusu binanın renove edilerek kiraya verilmesi planlanmaktadır.

Peker GYO Global GMBH

Şirket'in Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere 1.000.000 Euro sermayeli ve paylarının tamamı Şirketimize ait olan Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketi kurulmuştur. Söz konusu şirket bünyesine 15.01.2021, tarihinde expertiz değeri 232.000 Eur olan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan 1 daireden oluşan bir bina 220.000 Euro'ya, 03.02.2021 tarihinde ise expertiz değeri 276.000 Euro olan 202 m2 arsa alanına sahip bir bina 270.000 Euro'ya satın alınmıştır. Son olarak, Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlamaktadır.

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.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket'in Almanya'da kurulu Peker GYO Global GMBH adında bir iştiraki bulunmakta olup, Şirket'in halka açık olan kısmı dışında kalan hisseleri de gerçek kişilere aittir. Şirketi kontrol eden hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in yurtiçinde ve yurtdışında ana faaliyet alanı gayrimenkul olan çeşitli şirketleri bulunmaktadır. Aynı zamanda grup bünyesinde sigorta aracılık hizmeti, charter uçak kiralama hizmeti, yat kiralama hizmeti, bina yönetim hizmetleri ve yurtdışında köprü finans hizmeti veren şirketler bulunmaktadır.
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**	

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)
Hasan Peker	A	Nama	5.616.599,82	5.616.599,82
Ayşegül Peker	A	Nama	2.816.733,51	2.816.733,51
Hasan Peker	B	Hamiline	29.172.160,07	29.172.160,07
Ayşegül Peker	B	Hamiline	14.644.624,72	14.644.624,72
Diğer (Halka Açık)	B	Hamiline	200.749.881,88	200.749.881,88
TOPLAM			253.000.000,00	253.000.000,00

Şirketin mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 8.433.333 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Dereboyu Cad. Maslak Plaza No:1 K:2 D:3 Maslak/ İSTANBUL
Maslak V.D. 469 004 3521 Ticaret Sicil No.270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No. 0469004352100015

	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Ortaklığın yönetim kontrolü A Grubu pay sahiplerine ait olup, söz konusu kontrol paylara tanınan imtiyazların ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirket'in 2018 yılı finansal tabloları o dönemde Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye iştirak edilmiş olması nedeniyle konsolide olarak hazırlanmıştır. Şirket 2019 yılı içinde Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi devralarak birleştiğinden, 2019 yılında bireysel finansal tablo hazırlamıştır. 2020 yılı içinde Şirket Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketini kurmuş, ve 1.000.000 Avro sermaye taahhüt etmiştir. Anılan taahhüt nedeniyle Şirket 2020 yılında hem bireysel hem de konsolide mali tablo hazırlamış, ancak her iki mali tablolarda rakamsal bir fark bulunmadığından aşağıda 2020 yılı için sadece konsolide mali tablolardaki tutarlar gösterilmiştir.

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Konsolide	Bireysel	Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	2.233.101	2.068.262	5.368.513
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	542.977	9.144.998	4.353.431
Diğer alacaklar	238.601	157.398	1.248.158
Stoklar	101.429.318	135.872.032	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	90.765	80.784	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7.569	157.138	82.501
Diğer dönen varlıklar	3.494.024	2.003	451.608
Toplam dönen varlıklar	**108.036.355**	**147.482.615**	**198.906.550**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	228.399.209	201.559.689	254.570.842
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	13.538.767	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.705.864	179.770.884	71.056.908
Maddi duran varlıklar	2.951	6.333	9.608
Ertelenmiş vergi varlığı	-	-	1.912.609
Toplam duran varlıklar	**400.108.553**	**394.876.202**	**327.550.496**
Aktif Toplamı	**508.144.908**	**542.358.817**	**526.457.046**
Kısa vadeli borçlanmalar	71.599.995	77.422.475	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	18.841.969
Ticari borçlar	17.219.543	77.322.283	

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maydan Sok. Beybulvar Plaza No: 1 K:2 D:6 Maslak/Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 293 304 3521 Ticaret Sicil No: 270160
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0389004352100015

- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.836.296	58.670.338	
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.383.247	18.651.945	40.766.069
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.372.781	29.476.600	12.861.338
Diğer borçlar	20.955.340		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20.877.730	35.235.571	25.411.500
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	77.610	367.764	
Cari dönem vergi yükümlülüğü	1.671.353	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	118.224	89.822	174.829
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.903	738.383	1.556.847
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**118.941.139**	**220.652.907**	**195.232.902**
Uzun vadeli borçlanmalar		-	8.602.659
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	198.020	*200.197*	42.825
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**198.020**	**200.197**	**8.645.484**
Toplam yükümlülükler	**119.139.159**	**220.853.104**	**203.878.386**
Ödenmiş sermaye	253.000.000	73.100.000	73.100.000
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	100.648	29.597	6.168
Karden ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	6.000.000	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	58.512.190	243.472.492	234.108.027
Net dönem karı / (zararı)	67.428.985	(1.096.376)	9.364.465
Toplam özkaynaklar	**389.005.749**	**321.505.713**	**322.578.660**
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	**508.144.908**	**542.358.817**	**526.457.046**

31.12.2020 tarihi itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli 228.399.209 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.

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in stoklar kalemi Ataköy NEF 22 (84.271.711,90 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 itibariyle azalma göstermektedir.

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Çamlıca Arsası, Sultan Makamı Konutları, Almanya Hagen ve İngiltere Gravesend'den oluşmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini alış maliyeti ile raporlamakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kırılımı aşağıdaki gibidir:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak V.D. 360 001 35 [illegible] No:270180
Mers. No: 0380091352100016

	TL
Çamlıca Arsası	127.717.975
Sultan Makamı Konutları	16.890.000
İngiltere Gravesend	15.978.334
Almanya Kaiserwall	303.245
Almanya Hagen	13.503.017
Birikmiş Amortisman	(2.686.707)
Toplam	**171.705.864**

Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları kullanmış olduğu banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibariyle bunların toplam tutarı 71.599.995 TL'dir.

Şirket'in ticari borçları vadeli gerçekleştirdiği satın almalar nedeniyle satıcılara kalan borç bakiyesini göstermektedir. 31.12.2020 tarihi itibariyle ticari borçlar 17.219.543 TL olup, bu tutarın 7.836.296 TL'si ilişkli taraflara olan ticari borçlardan oluşmaktadır.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Gelir Tablosu	Konsolide	Bireysel	Konsolide
Hasılat	110.235.739	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-90.507.777	-85.264.104	-138.022.331
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**19.727.962**	**-38.491**	**-10.426.871**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-1.850	-183.500
Genel yönetim giderleri (-)	-6.974.713	-7.296.392	-6.383.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	93.202.032	74.006.790	147.392.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-27.195.927	-38.034.932	-88.489.130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	674.853	
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	**78.759.354**	**29.309.978**	**41.910.190**
Finansman gelirleri	1.183.734	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-10.842.750	-30.363.166	-38.230.860
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	**69.100.338**	**816.233**	**8.957.583**
Cari dönem vergi gideri	-1.671.353	-	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	406.882
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	**67.428.985**	**-1.096.376**	**9.364.465**
Durdurulan faaliyetler	-	-	-
Net dönem karı / (zararı)	**67.428.985**	**-1.096.376**	**9.364.465**
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeşil Yol Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak-Ayazağa Cad. No:1 K:2 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.: 365 004 3521 Mersis No: 0365004352100019
www.a1capital.com

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	71.051	23.429	11.932
Vergi etkisi			-2.386
Toplam kapsamlı gelir	**67.500.036**	**-1.072.947**	**9.374.011**

Şirketin 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. Ayrıca, Almanya'da bulunan Heinsberg binamız ile ilgili 19.11.2019 tarihinde 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmış ve 2020 yılı içerisinde satış işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu hasılat da satış gelirleri arasında yer almaktadır.

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 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 değerlenmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurdaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde de yıllar itibariyle önemli değişimler olabilmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri 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.

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Şirketin proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Şirketin kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	31.12.2020 tarihli finansal tablolara ilişkin Denetçi görüşü aşağıda belirtilmiştir; "1) Görüş Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır. 2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı Grup'un Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında 30 Aralık 2019 tarihinde Şirket lehine terkin edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 12 Mart 2020 tarih ve 17 sayılı bülteninde ilan edilen kararı ile söz konusu intifa hakları için yeniden bir değerleme raporu hazırlanmasını, yeni raporda takdir edilecek değerin daha düşük belirlenmesi halinde terkin bedelinin düzeltilmesini; buna bağlı olarak Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının olası düzeltmenin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. 15 Mayıs 2020 tarihinde Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilen yeni değerleme raporunda anılan intifa haklarının değeri 44.515.000 Türk Lirası olarak takdir edilmiştir. Bu değere Hasan Peker'in itirazı nedeniyle yeni değerleme raporunun değerleme standartlarına uygunluğunun gözden geçirilmesi için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne ("TDUB") başvuru yapılmıştır. TDUB, 11 Ağustos 2020 tarihli yazısında, 44.515.000 Türk Lirası sonuç değerli yeni değerleme raporunun Uluslararası Değerleme Standart'larına ("UDS") aykırılık göstermediği ve değerleme raporunda kullanılan değerleme yöntemlerinin makul olduğu sonucuna vardığını belirtmiştir. Hasan Peker, TDUB Yönetim Kurulu'nun yeni değerleme raporunun UDS'ye aykırılık teşkil

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli, İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260255640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		etmediğine dair kararına istinaden 26 Ağustos 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na itirazda bulunmuştur. Bu rapor tarihi itibarıyla süreç devam etmekte olup, bu nedenle ilişikteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir düzeltme gerekip gerekmeyeceği belirlenememiştir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

C— SERMAYE PİYASASI ARACINA İLİŞKİN BİLGİLER

C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	İhraç edilecek A Grubu payların ISIN kodu TREPEGY00014, B grubu payların ISIN kodu TREPEGY00022'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	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%
B	Hamiline	Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%
TOPLAM			1.012.000.000,00	400%		1.012.000.000,00	100,00%

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

ALTAN SERMAYE PİYASASI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
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 253.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir.
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.
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.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp**	İhraççının aynı grup payları BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımı nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol-1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli / İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul No: 270180

	yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	
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 dağıtımı 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.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk**	**D.1.1. İhraççıya ilişkin Riskler** **Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması**

	faktörleri hakkında bilgi	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 Öngörülmeyen 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** 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 Karlaşılabilecek Riskler** Şirket Türkiye'de ve yatırım yaptığı diğer ülkelerde imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 önemli derecede etkilemeyecek 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 yansıyabilir.

Şirket'in Yatırımı 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., 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'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 25.09.2017 tarihinde 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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 3/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

2.D.1.2 İhraççının 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

Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan yükümlülüklere 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.

İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, 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.2	**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 görecek paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır. Borsada işlem görecek 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 görecek 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 dağıtımı politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli / İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sk. B Blok Plaza No:1 K:0-5-6 Maslak/Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 398 004 3... Ticaret Sicil No: 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No. 0398004...00015

		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 dağıtılabilir 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.3	**Diğer Riskler**	**Likidite riski** Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. **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. **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 güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. **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 Avro cinsinden diğer borçlanma işlemleri ve GBP cinsinden ticari alacakları 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Beyoğlu Plaza
No:1 K:0 Maslak İstanbul
Mersis No: 0360001152700015

E— HALKA ARZ

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 gelir 1.012.000.000 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 3.071.180TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,003 TL olarak hesaplanmaktadır. Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak talepde bulunan yatırımcılar, işlem yaptıkları aracı kuruluşun tarafından talep edilebilecek komisyon ve ücretlere tabidir.
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 253.000.000,-TL'den 1.012.000.000-,TL'lik artış ile 1.265.000.000,000,-TL'ye nakden artırılmasındaki amaç; güçlü özsermaye yapısına kavuşup düşük özkaynak kullanılmak suretiyle yurtdışından düşük maliyetli ve uzun süreli finansman kullanılarak yüksek kar marjlarına ulaşmaktır. Ayrıca, yurtiçinde yüksek finansman maliyetleri nedeniyle daha yüksek özkaynak kullanılarak karlılığın artırılması amaçlanmıştır. Sermaye artışı ile sağlanacak kaynak yurtiçi ve/veya yurtdışındaki yatırımların ve önümüzdeki 3 yıl için öngörülen 30.000.000 TL'lik faaliyet giderlerinin finansmanında kullanılacaktır. Ayrıca, şirketin 80.200.000 TL'lik finansal borçları ödenecektir.
E.3	Halka Arza İlişkin Bilgiler ve Koşulları	Halka arz edilen payların nominal değeri 1.012.000.000 TL olup, mevcut payların %400'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 kurulunu aday gösterme / 33.733.333,34 / 400% / 1 / 33.733.333,34 / 3,33% B / Hamiline / Yoktur / 978.266.666,66 / 400% / 1 / 978.266.666,66 / 96,67% TOPLAM / 1.012.000.000,00 / 400% / 1.012.000.000,00 / 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 30 (otuz) 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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Büyükdere Cad. No:22 Maslak Plaza Kat:3 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 383 004 3011 Ticaret Sicil No:270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0386003521000015

		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.
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 A1 Capital Yatırım Menkul Değerler 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.
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 artırımı suretiyle ihraç edilen yeni paylar Şirket tarafından satışa sunulacaktır. Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı -0,435 TL ve yüzdesi -%28,25'dir.
	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda ise; 12.05.2021 tarihli kapanış fiyatı esas alınarak, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin miktarı -0,388 TL, yüzdesi -%25,24 olacak olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin miktarı 0,094 TL, yüzdesi %8,88 olarak hesaplanmaktadır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Dereboyu Cad. No:1 Kule Plaza
No:1 K:16 34396 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.: 386 094 0657 Ticaret Sic.No:270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0386009430400015

	durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	
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

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.pekergyo.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır. Şirket'in 2018 yılı finansal tabloları o dönemde Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye iştirak edilmiş olması nedeniyle konsolide olarak hazırlanmıştır. Şirket 2019 yılı içinde Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi devralarak birleştiğinden, 2019 yılında bireysel finansal tablo hazırlamıştır. 2020 yılı içinde Şirket Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere oluşturduğu yeni yapılanmanın bir parçası olarak Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketini kurmuş, ve 1.000.000 Avro sermaye taahhüt etmiştir. Anılan taahhüt nedeniyle Şirket 2020 yılında hem bireysel hem de konsolide mali tablo hazırlamış, ancak her iki mali tablolarda rakamsal bir fark bulunmadığından aşağıda 2020 yılı için sadece konsolide mali tablolardaki tutarlar gösterilmiştir.

	31.12.2020 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	2.233.101	2.068.262	5.368.513

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Büyükdere Cad. No:1 K:2-3-4-5 Büyükdere Sitesi Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D.: 383 004 3521 Ticaret Sicil No:270180
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0383004352100010

Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	542.977	9.144.998	4.353.431
Diğer alacaklar	238.601	157.398	1.248.158
Stoklar	101.429.318	135.872.032	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	90.765	80.784	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7.569	157.138	82.501
Diğer dönen varlıklar	3.494.024	2.003	451.608
Toplam dönen varlıklar	**108.036.355**	**147.482.615**	**198.906.550**
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	228.399.209	201.559.689	254.570.842
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	13.538.767	
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	529	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.705.864	179.770.884	71.056.908
Maddi duran varlıklar	2.951	6.333	9.608
Ertelenmiş vergi varlığı	-	-	1.912.609
Toplam duran varlıklar	**400.108.553**	**394.876.202**	**327.550.496**
Aktif Toplamı	**508.144.908**	**542.358.817**	**526.457.046**
Kısa vadeli borçlanmalar	71.599.995	77.422.475	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	48.841.969
Ticari borçlar	17.219.543	77.322.283	
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.836.296	58.670.338	
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.383.247	18.651.945	40.766.069
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.372.781	29.476.609	12.861.338
Diğer borçlar	20.955.340		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20.877.730	35.235.571	25.411.500
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	77.610	367.764	
Cari dönem vergi yükümlülüğü	1.671.353		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	118.224	89.822	174.829
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.903	738.383	1.556.847
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**118.941.139**	**220.652.907**	**195.232.902**
Uzun vadeli borçlanmalar		-	8.602.659
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	198.020	*200.197*	42.825
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri			
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**198.020**	**200.197**	**8.645.484**
Toplam yükümlülükler	**119.139.159**	**220.853.104**	**203.878.386**
Ödenmiş sermaye	253.000.000	73.100.000	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	100.648	*29.597*	6.168
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Karından ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	6.000.000	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	58.512.190	243.472.492	234.108.027
Net dönem karı / (zararı)	67.428.985	(1.096.376)	9.364.465
Toplam özkaynaklar	**389.005.749**	**321.505.713**	**322.578.660**
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	**508.144.908**	**542.358.817**	**526.457.046**

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli / İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

AK CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

4.2. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Gelir Tablosu	01.01.2020 - 31.12.2020 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	01.01.2019 - 31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	01.01.2018 - 31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Hasılat	110.235.739	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-90.507.777	-85.264.104	-138.022.331
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**19.727.962**	**-38.491**	**-10.426.871**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-1.850	-183.500
Genel yönetim giderleri (-)	-6.974.713	-7.296.392	-6.383.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	93.202.032	74.006.790	147.392.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-27.195.927	-38.034.932	-88.489.130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	674.853	
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	**78.759.354**	**29.309.978**	**41.910.190**
Finansman gelirleri	1.183.734	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-10.842.750	-30.363.166	-38.230.860
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	**69.100.338**	**816.233**	**8.957.583**
Vergi gideri			
- Cari dönem vergi gideri	-1.671.353	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	406.882
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	**67.428.985**	**-1.096.376**	**9.364.465**
Durdurulan faaliyetler	-	-	-
Net dönem karı / (zararı)	**67.428.985**	**-1.096.376**	**9.364.465**
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılamayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	71.051	23.429	11.932
- Vergi etkisi			-2.386
Toplam kapsamlı gelir	**67.500.036**	**-1.072.947**	**9.374.011**

4.3. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A)	Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.725.534	1.568.307	5.275.683
B)	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak	Md. 24/(a)	273.135.182	315.642.916	232.441.953

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/E Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

	ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler				
C.	İştirakler	Md. 24/(b)	-	-	40.000.000
	İlişkili taraflardan ticari alacaklar	Md. 23/(f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		233.284.192	225.147.594	260.613.753
D.	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	508.144.908	542.358.817	538.331.389

E.	Finansal borçlar	Md. 31	71.599.995	77.422.475	114.564.978
F.	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-	-
G.	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	-
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	20.877.730	35.235.571	-
İ.	Özkaynaklar	Md. 31	389.050.214	321.505.713	370.343.147
	Diğer kaynaklar		26.616.969	108.195.058	53.423.264
D.	Toplam kaynaklar		508.144.908	542.358.817	538.331.389

	Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yılık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-	-
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	1.725.534	1.568.307	4.572.666
A3.	Yatırım Fonları/Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-	-
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	29.784.597	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/c	-	-	-
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	272.560	607.490	637.647

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili düzenleme**	**Asgari / Azami Oran**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
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	53,75%	%58,20	%43,18 (*)
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	<% 50	0,34%	%0,29	%8,31
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	<% 49	5,86%	%6,83	%10,38
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	<% 20	0,00%	0,00%	0,00%
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	<% 10	0,00%	0,00%	0,00%
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<% 500	23,77%	%34,04	%30,93
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve	Md. 24/(b)	<% 10	0.34%	%0,29	%0,88

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ VD: 7260265540

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:1 K:2 Esentepe/Şişli İSTANBUL
Mersis No: 0486004330100015

	TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı					
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	<% 10	0.05%	%0,11	%0,01

(*) Şirket söz konusu oranın %51'in altında olması nedeniyle 23 Mayıs 2019 tarihli ve 2019/23 sayılı yazısı ile, "SPK III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar." hükmüne uyum sağlayabilmek için SPK'dan 1 yıl süre verilmesini talep etmiştir. SPK, 24 Haziran 2019 tarihli yazısında Tebliğ'in 24. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi hükmü çerçevesinde; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapma yükümlülüğünün 31.12.2019 tarihli finansal tablolarda sağlanması için Şirkete 31 Aralık 2019 tarihine kadar süre vermiştir.

"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 öngörülmeyen 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.

5.1.3. Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin riskler

Şirketin sahip olduğu gayrimenkullerin üzerinde yeni yapılar inşasında veya mevcut yapıların yenilenmesinde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu gayrimenkullerden 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

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 karlaşılabilecek 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, iç piyasada ve Şirket'in hali hazırda yatırım yaptığı ve sermaye artırımından elde edilecek fon ile yatırım yapmayı planladığı Almanya, İngiltere ve Hollanda'da oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansıyabilir.

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

Şirket, yurtdışında gayrimenkul yatırımının bulunması ve sermaye artırımından elde edilecek fon ile yurtdışında gayrimenkul yatırımları yapılmasının planlanması nedeniyle başta Almanya, İngiltere ve Hollanda olmak üzere 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. Şiket'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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1/Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
Şişli V.D.:7260265640

AT CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL
No: 270189

Almanya'da kurulu Peker GMBH ve Peker Investment GMBH'ın 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 25.09.2017 tarihinde 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. Şirket'in nakde ihtiyaç duyduğu durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

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

Şirket GYO statüsünü 2017 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan yükümlülüklere 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.

5.2.4. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, 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.

5.2.5. 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.

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 görecek paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecek 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 görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Beş Yıldız Plaza
No 1 Kat D Maslak İstanbul
Maslak V.D. 313 004 35 Ticaret Sicil No: 270169
www.a1cap.com
Tersis No: 0313004352100015

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 dağıtımı 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 dağıtılabilir 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.

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.

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo 31.12.2020 tarihli mali Tablolarımızın 22 numaralı "Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi başlıklı dipnotunda yer almaktadır.

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,

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No: 270189
www.a1capital.com.tr
Mersis No: 0360004352100015

işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği 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 Avro cinsinden diğer 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.

Sermaye artışından elde edilecek fon ile yurtdışında yapılması planlanan yatırımlar Fon Kullanım Raporu'nda belirtilmiştir. Söz konusu yatırımların hayata geçirilmesine kadarki geçecek süre için kur artışı nedeniyle yatırım maliyetlerin artması riski söz konusudur. Diğer taraftan söz konusu yatırımların gelirleri de döviz cinsinden oluşacaktır.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	229.010.753	201.862.242
Yükümlülükler	(5.234.491)	(4.688.883)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	223.776.262	197.173.359

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Avro	ABD Doları	İngiliz sterlini	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Parasal finansal varlıklar	27.416	12.099	3.738	372.943
Duran varlıklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	22.993.002	228.637.809
Toplam varlıklar	27.416	12.099	22.996.740	229.010.752

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 2260265610

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kısa vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar	(581.100)	-	-	(5.234.491)
Toplam yükümlükler	(581.100)	-	-	(5.304.339)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(553.684)	12.099	22.996.740	223.776.262

Kur riskine duyarlılık:

Aşağıdaki tablo, ilgili kurların TL karşısında %10 artış ve azalışına karşı Şirket'in duyarlılığını göstermektedir. Yabancı para birimlerinin kurlarındaki bu %10'luk değişim Şirket yönetiminin döviz kurlarında olası değişiklik etkisi olarak öngördüğü ve kendi raporlamalarında kullandığı değişimi ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, toplam kapsamlı gelir tablosunda kar/ (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2020	**Değişim**	**Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi**
ABD Doları	%10/(%10)	8.881
Avro	%10/(%10)	(498.753)
İngiliz sterlini	%10/(%10)	22.867.498

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 faaliyette 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.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net finansal borçlar / toplam özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	**31 Aralık 2019**
Toplam finansal borçlar	71.599.995	77.422.475
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(2.833.101)	(2.068.262)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Net finansal borç	69.366.894	75.354.213
Toplam özkaynak	389.005.749	321.505.713
Net finansal borç/toplam özkaynak oranı	17%	23%

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 itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yatırım	31.12.2019 (TL)	31.12.2020 (TL)	Finansman Şekli
Ataköy NFF 22'de yer alan bağımsız bölümler	118.714.425	84.271.712	Özkaynak, Banka Kredileri ve Ertelenmiş Gelirler (Alınan Avanslar)
Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölümler	34.047.607	32.668.287	Özkaynak ve Banka Kredileri

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

Çamlıca Arsası	127.717.975	127.717.975	Özkaynak ve İlişkili Taraflara Borçlar
Gravesed İngiltere	14.218.765	14.853.646	Özkaynak ve Banka Kredileri
Hagen Almanya	3.918.594	13.320.856	Özkaynak ve Banka Kredileri
Kaiserwall Almanya	-	302.739	Özkaynak ve Banka Kredileri

6.2.1.1. 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.

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 paylaşıma tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibariyle, 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, paylaşıma 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.

Son olarak, Ataköy NEF 22'de yer alan ve 17.02.2014 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile %100 yabancı sermayeli (Kuveyt) Murabahat Gayrimenkul Çözümleri ve Turizm Ltd Şti.'ne ("Murabahat") toplam 18.386.690 USD bedelle satılmış olan 69 adet bağımsız bölümün 37

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

adedi, satış bedelinin tahsil edilemeyen 9.423.105 USD'lik bölümüne karşılık iade alınmış, böylece Şirket ve Timur Gayrimenkul iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir.

i. Şirket'in stoklarında kalan ve %100 sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Satışa Esas Alan (m2)	Ekspertiz Değeri (TL)
Konut	7	673,07	5.245.000
İşyeri	13	4.612,5	50.650.000
Toplam (**)	**20**	**5.285,57**	**55.895.000**

ii. Üçüncü kişilere ön satışı yapılmış ve gelir paylaşımına konu olmaya devam eden bağımsız bölümlerden teslimi gerçekleşmeyen ve 31.12.2020 tarihi itibariyle 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 (*)	36	3.649,97	32.150.000	16.075.000
İşyeri (**)	9	3.261,45	44.350.000	22.175.000
Toplam	**45**	**6.911,42**	**76.500.000**	**38.250.000**

(*) Söz konusu ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 16.12.2020 tarih ve PEKGY-2011078 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.
(**) Söz konusu ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 29.01.2021 tarih ve PEKGY-2101014 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 son durum itibariyle 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 satılarak gelir elde edilmesi planlanmaktadır.

Şirket'in son durum itibariyle 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		6.530.000	26,3%	1.716.020

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL
Mersis No. 0336004321100015

A21	2	9.920.000	26,3%	2.606.874
B29	1	9.200.000	100,0%	9.200.000
B29	2	13.370.000	100,0%	13.370.000
C1	2	7.340.000	26,3%	1.928.876
C2	1	6.205.000	56,2%	3.485.149
C4	3	9.570.000	100,0%	9.570.000
C5	2	7.340.000	0,3%	19.133
C32	3	9.350.000	56,2%	5.254.962
C33	3	9.350.000	26,3%	2.457.086
Toplam		**88.175.000**		**49.608.100**

Yukarıda yer alan ekspertiz değerleri Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 29.01.2021 tarih ve PEKGY-2101013 sayılı raporu ile takdir edilmiş olan değerlerdir.

6.2.1.3. Çamlıca Arsa

Şirket'in bir diğer yatırımı İstanbul ili, Üsküdar ilçesi'nde 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, Hasan Peker, 31.12.2019 tarihinde Şirket arsaların toplam yaklaşık %75'i üzerindeki intifa haklarını 100.000.000 TL bedel karşılığında terkin etmiştir. Söz konusu intifa haklarının değeri Adres Değerleme tarafından hazırlanan 25.12.2019 tarih ve OZL201904352 sayılı değerleme raporunda 106.067.368 TL olarak takdir edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı toplantısında, diğer hususların yanı sıra; Ekip Değerleme tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin Değerlendirme Komitesi Kararında belirtilen hususlar da dikkate alınmak suretiyle yeni bir değerleme raporu hazırlanması ve intifa hakkı terkin işleminde en fazla bu raporda belirtilen değerin dikkate alınması gerektiği Şirket'e bildirilmiştir.

Ekip Değerleme tarafından hazırlanan 20.04.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-289 sayılı değerleme raporunda Hasan Peker'in terkin etmiş olduğu intifa haklarının değeri 44.515.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Diğer taraftan, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 29.01.2021 tarih ve PEKGY- 2101013 sayılı raporunda, Çamlıca Arsası'nın toplam değeri 200.000.000 TL, Hasan Peker adına kayıtlı (31.12.2019 tarihinde yapılan terkin sonrasında kalan) 2.124,98 m2'ye denk gelen intifa haklarının değeri ise, 24.784.246 TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket ve Hasan Peker'in, SPK Kurul Karar Organı'nın 12.03.2020 tarih ve 16/358 sayılı kararı ile getirilen intifa hakkı terkin işlem bedelinin düzeltilmesine ilişkin yükümlülüğün, Hasan Peker'in söz konusu arsa üzerinde sahip olduğu kalan intifa haklarının bila bedel terkin edilmesi suretiyle yerine getirilmiş sayılmasına izin verilmesi talebi Kurul Karar Organı'nın 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Söz konusu Kurul Kararı uyarınca ayrıca bundan sonra hazırlanacak finansal tablolarda konuya ilişkin bilgilere yer verilecektir.

Çamlıca Arsası üzerinde Hasan Peker'in sahip olduğu kalan intifa hakları da 19.04.2021 tarihinde bila bedel terkin edilmiş olup, izahname tarihi itibariyle Şirket Çamlıca Arsası'nın tam mülkiyetine sahip konuma gelmiştir. Bu çerçevede, Çamlıca Arsası üzerinde yer alan Hasan PEKER lehine intifa haklarının 31.12.2019 tarihindeki terkin işleminde esas alınması gereken değere ilişkin belirsizlik ortadan kalkmıştır. Çamlıca Arsası'na ilişkin Reel Değerleme tarafından hazırlanan 29.01.2021 tarih ve PEKGY-2101012 sayılı raporda arsanın değeri

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

200.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Şirket söz konusu arsa üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmeyi planlamaktadır.

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 içeresinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 2.300.000 GBP bedelle satın almıştır. 31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Southview Surveyors LLP unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 30.12.2020 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.975.000 GBP olarak takdir edilmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde 115 konutluk bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

6.2.1.5. 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. Söz konusu binamızın renovasyon çalışmaları devam etmekte olup, Wardin & Schmoranz unvanlı değerleme firması tarafından hazırlanan 15.11.2020 tarihli değerleme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.500.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Anılan taşınmaz 2.500.000 Euro bedel ile satılmış olup, izahname tarihi itibariyle Şirket aktifinde yer almamamaktadır.

6.2.1.6. Kaiserwall Almanya

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alımı amacıyla sözleşme imzalanmıştır. 31.12.2020 itibariyle ödemesi yapılmamış, ancak Ocak 2021'de ödemesi yapılmış ve portföye dahil edilmiştir. Söz konusu binanın renove edilerek kiraya verilmesi planlanmaktadır.

6.2.1.7. Peker GYO Global GMBH

Şirket'in Almanya'da yapacağı yeni yatırımları gerçekleştirmek üzere 1.000.000 Euro sermayeli ve paylarının tamamı Şirketimize ait olan Almanya/Düsseldorf merkezli Peker GYO Global GMBH şirketi kurulmuştur. Söz konusu şirket bünyesine 15.01.2021 tarihinde expertiz değeri 232.000 Eur olan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan 1 daireden oluşan bir bina 220.000 Euro'ya, 03.02.2021 tarihinde ise expertiz değeri 276.000 Euro olan 202 m2 arsa alanına sahip bir bina 270.000 Euro'ya satın alınmıştır. Son olarak Şirket bünyesine, Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlamaktadır.

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

Yoktur.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Sicil No:270180

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 02.04.2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"nda elde edilecek fon ile ilişkili taraflardan her hangi bir varlık alımı yapılmayacağı belirtilmiştir.

Ayrıca, SPK'nın 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı kararı uyarınca;Sermaye artırımından elde edilecek fonun Şirket tarafından yurtdışında yapılacak gayrimenkul yatırımlarında kullanılması öncesinde;

i. İlgili gayrimenkulün doğrudan Şirketimiz tarafından veya ilgili gayrimenkul ya da gayrimenkul projesinin Şirketimizin mevcut veya yeni kurulacak III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki iştirakleri aracılığıyla portföye alınmasının söz konusu olması halinde gayrimenkulün rayiç değerinin ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanacak değerleme raporları ile tespit ettirileceğinin ve söz konusu değerleme raporlarının Kurul'ca listeye alınmış değerleme kuruluşları ya da GYO Tebliği'nin 34. maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında bulunan kuruluşlar tarafından; III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1 no'lu ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar"ı içerecek şekilde hazırlanacağının ve yeminli tercüman tarafından Türkçe'ye çevrilmek suretiyle Kurul'a iletileceğinin,

ii. İlgili gayrimenkul veya gayrimenkul projelerinin portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştirak edilmesinin söz konusu olması halinde ise ayrıca Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı ile belirlenmiş olan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" çerçevesinde değerleme raporu hazırlanarak Kurul'a iletileceğinin,

2. Kurul'un onayı sonrasında fon kullanımının gerçekleştirileceğinin,

3. Yapılacak işlemde en fazla değerleme raporunda yer alan değerin dikkate alınacağının,

Kurul'a karşı taahhüt edilmesine ilişkin 19.04.2021 tarih ve 2021/11 sayılı Yönetim Kurulu Kararı alınmış ve Kurul'a iletilmiştir. 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı Kurul Kararı uyarınca ayrıca; Sermaye artırımı kapsamında QNB Finansbank A.Ş. Levent Şubesi'nde açılan pay bedellerinin yatırılacağı hesapta/hesaplarda bulunan ve Şirket yönetim kurulunun 02.04.2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"nda Şirket tarafından yurt dışında yapılacak yatırımlarda kullanılacağı belirtilen 46.400.000 Avro ve 8.400.000 GBP toplamı veya bu tutarların Türk Lirası karşılığına denk gelecek tutarın nemalandırmaya tabi tutularak bloke edileceği ve Kurul onayı alınmaksızın ilgili hesaptan/hesaplardan nakit çıkışının gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin anılan banka beyanı da Kurul'a iletilmiştir.

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,

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

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 satış gelirleri 2019 yılında 85.225.613 TL ve 2020 yılında 110.235.739 TL tutarındadır. 2019 yılındaki gelirlerin tamamına yakını Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilmiş, 2020 yılı gelirlerinin 31.902.720 TL'si Heinsberg Almanya'da yer alan gayrimenkul satışından, kalan kısmın tamamına yakını Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilmiştir.

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 gelinen 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

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 yapmaktadır.

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

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 16 yıl (2003-2019) boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TUİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6.5 seviyedinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin, ekonomik büyümenin yanı sıra enflasyon ve işsizlik gibi makroekonomik gelişmelere de hassasiyeti yüksektir.

Enflasyonun, kredi faizleri yoluyla talep üzerinde, ve inşaat maliyetleri kanalıyla sektör büyümesi üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. 2019 yılı Aralık ayında tüketici fiyat endeksi

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/3 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

aylık bazda % 0,14 oranında artarken; yıllık enflasyon kasım ayına göre 1,28 puan yükselerek %11,84 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyondaki artış, hizmet grubunda görece sınırlı kalırken, temel mal grubunda daha yüksektir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Aralık/2019'da %11,65 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu grupta en belirgin artış, enerji enflasyonunda yaşanmıştır. Gıda enflasyonu ise, hem işlenmiş hem de işlenmemiş gıda grubunda yükselmiştir. Bu görünüm altında, çekirdek enflasyon göstergelerinin (B ve C endeksleri) yıllık enflasyonu bir miktar yükselse de, genel eğilimdeki ılımlı seyir korunmuştur.

Diğer yandan, 2019 yılı genelinde, uluslararası ticarette yaşanan korunmacılık ve büyük merkez bankalarının faiz artırım politikaları, küresel likidite hareketlerini önemli ölçüde kısıtlamıştır. Söz konusu gelişmelerin, inşaat maliyetleri endeksine etkileri de net bir şekilde gözlemlenmiştir. TUİK verilerine göre, 2019 yılının Aralık sonu itibarıyla inşaat maliyet endeksi 1925 seviyesinde gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,76 oranında artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder akademi/ARALIK 2019 SONUCLARI.PDF) sonuçlarına göre; Aralık/2019'da bir önceki aya göre %0,58, yıllık bazda %2,94 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %89,20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık/2019'da bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0,16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0,10 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0,21 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0,12 oranında nominal artış yaşanmıştır. Aralık/2019'da markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, 2019 yılı Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %6,03 oranında erime gözlenmiştir. Aralık/2019'da satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından, %51'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Büyüme ve enflasyon kadar istihdam piyasasındaki gelişmeler de gayrimenkul ve inşaat sektörü faaliyetleri açısından önemli olup, işsizlik oranında azalış/artış konut talebini ve inşaat yatırımlarını olumlu/olumsuz yönde etkileyebilmektedir. TUİK verilerine göre, 2019 yılı Aralık döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puan artarak %13,7, tarım dışı işsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puan artarak %15,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde işgücüne katılma oranı ise yıllık bazda 0,6 puan azalarak %51,8 olmuştur.

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 yılı 4.çeyrek raporuna göre, 2019 yılının ilk 7 aylık döneminde konut satışları yıllık bazda %21 daralırken, ağustos ayından itibaren konut kredisi faiz indirimlerinin desteği ile daralma hız kesmiştir. Böylece, 2019 yılı tamamında konut satışları yıllık bazda %2 oranında sınırlı daralma kaydetmiştir. 2019 yılının 4.çeyreğinde toplam konut satışı 483.256 adet seviyesinde gerçekleşerek, verilerin yayınlandığı 2013 yılından bu yana en yüksek çeyreklik satış olarak kayda geçmiştir. 2019 yılının son çeyreğindeki canlanmada, konut kredisi faizlerindeki düşüşün yanı sıra KDV ve tapu alım satım harçlarındaki indirimin yıl sonunda bitmesi de destekleyici etkide bulunmuştur. 2019 yılında ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %63'e yükselmiştir (son 3 yıllık ortalama %53). 2019 yılının son çeyreğinde, konut kredisi faiz oranlarındaki düşüşün ve bekleyen talebin öne çekilmesinin de etkisiyle ipotekli konut satışları canlanmış olup, bu dönemde yapılan satışların %30'u ipotekli satışlardan oluşmuştur.

2020 yılının ilk çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre 0,3 puanlık düşüşle 103,8 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre 16,2 puan artışla 126,8 puana yükselerek gayrimenkul fiyatlarında artış

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bonionti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
Şişli V.D.:7260266640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Büyükdere Cad. No:1 K:3 B Blok Maslak Plaza No:270169
Mersis No: 0380004592100015

beklentisinin canlandığını göstermektedir. Hane halkı ile devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri Uzerinde olumlu etki yaratan bir unsurdur.

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikardır.

Şirket irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Borsa İstanbul (BIST)'da mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 31.12.2020 tarihi itibariyle toplam piyasa değeri 55,33 Miyar, toplam aktif büyüklükleriz ise, 99,88 milyar TL'dir. Peker GYO, 508 milyon TL'lik aktif büyüklüğü ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğünün %0,5'sini oluşturmakta ve 23. sırada, Peker GYO, 660 milyon TL'lik piyasa değeri ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam piyasa değerlerinin %1,2'sini oluşturmakta ve 19. sırada yer almaktadır.

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermesi ve bu sayede kurumlar vergisi ve damga vergisi istisnalarından faydalanabilmesi, ilaveten Şirketin düzenli kira geliri elde etmesi, Şirket'e önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.

Borsa İstanbul (BİST)'da işlem gören GYO'ların, 31.12.2020 tarihli piyasa değerleri ve toplam aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

Ortaklığın Unvanı	**Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)**	**Piyasa Değeri (TL)**
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	27.678.593.000	8.132.000.000
SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	1.046.060.215	4.076.800.000
TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	13.711.181.000	3.900.000.000
SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	5.806.621.979	3.649.948.543
HALK GAYRİMENKUL Y.O.	3.514.726.080	3.113.700.000
TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	603.049.652	2.875.000.000
DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1.963.246.567	2.712.503.612
İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	5.225.405.467	2.435.225.000
AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	265.747.122	2.414.707.200
NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	1.640.071.662	2.261.358.000
YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O	2.234.071.125	2.004.710.400
AKİŞ GAYRIMENKUL Y.O.	6.096.654.207	1.958.090.471
ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	6.022.823.472	1.856.400.000
ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	1.827.244.961	1.684.704.000
AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	1.391.042.634	1.674.981.174
VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	2.928.981.416	1.665.200.000
KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	1.852.128.000	1.556.200.000
REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	3.479.558.306	1.340.700.005
PEKER GAYRİMENKUL Y.O	508.144.908	660.330.000
MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O.	264.684.696	632.173.666
ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	528.427.448	582.120.000
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O	465.314.478	535.000.000

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1. Sk. Bontonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PANORA GAYRİMENKUL Y.O	954.791.885	548.100.000
DENİZ GAYRİMENKUL Y.O.	1.053.516.529	513.000.000
AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	241.650.749	453.096.000
KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O.	166.389.870	382.800.000
TREND GAYRİMENKUL Y.O.	69.362.217	377.100.000
YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	2.089.866.932	324.459.674
PERA GAYRİMENKUL Y.O.	126.230.164	313.632.000
MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	921.286.648	302.500.000
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	88.041.250	178.000.000
ATA GAYRİMENKUL Y.O.	86.955.492	130.862.500
İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	29.915.302	68.000.000
TOPLAM	**94.881.785.403**	**55.333.402.244**

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermesi ve bu sayede kurumlar vergisi ve damga vergisi istisnalarından faydalanabilmesi de Şirket'e önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır. Diğer taraftan, GYO olarak faaliyet göstermenin SPK'nın belirlediği bir çok çeşitli düzenlemeye tabi olması nedeniyle dezavantajı da söz konusudur. Örnek olarak belirtmek gerekirse, yatırım yaparken SPK'nın belirlediği kriterlere uygun portföye alınmasında sakınca olmayan gayrimenkullerin tercih edilmesi gerekmekte ve ortaklık bireysel mali tablolarında aktif büyüklüğü'nün %51'inin SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması gerekmektedir.

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 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 itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

(TL)	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019	01 Ocak – 31 Aralık 2018
Yurtiçi satışlar	78.689.327	95.163.759	127.043.460
Yurtdışı Satışlar	31.902.720	-	-
Diğer gelirler	640.500	909.975	552.000
Satış İadeleri	(1.308.030)	(10.848.121)	-
Toplam	110.235.739	85.225.613	127.595.460

Şirket yurtiçi satışlarının tamamını İstabul'daki gayrimenkul satışlarından, yurtdışı satış geliri ise Heinsberg Almanya'da yer alan gayrimenkul satışından elde etmiştir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınaiticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

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

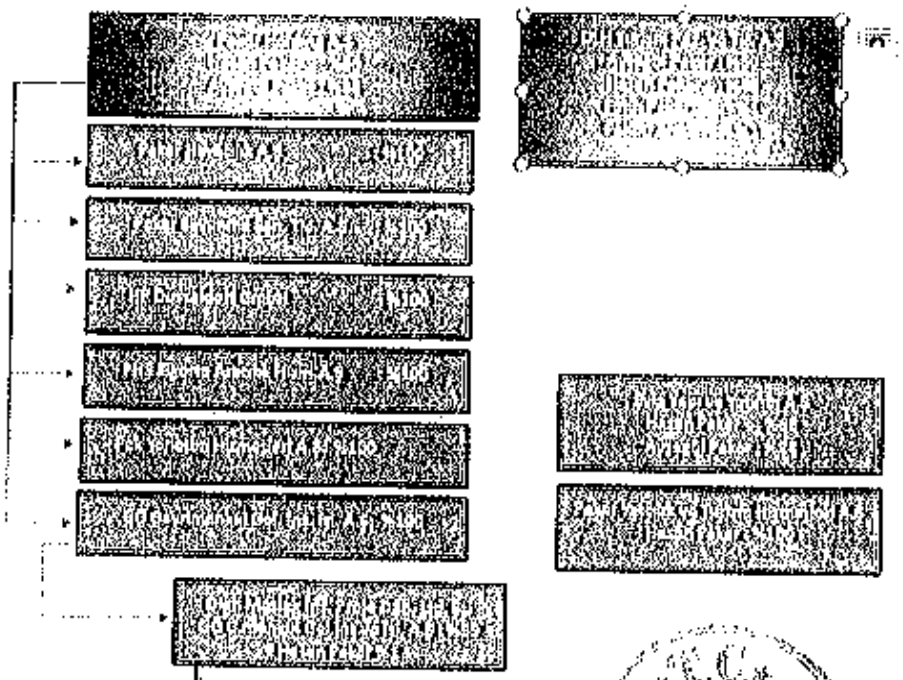
7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

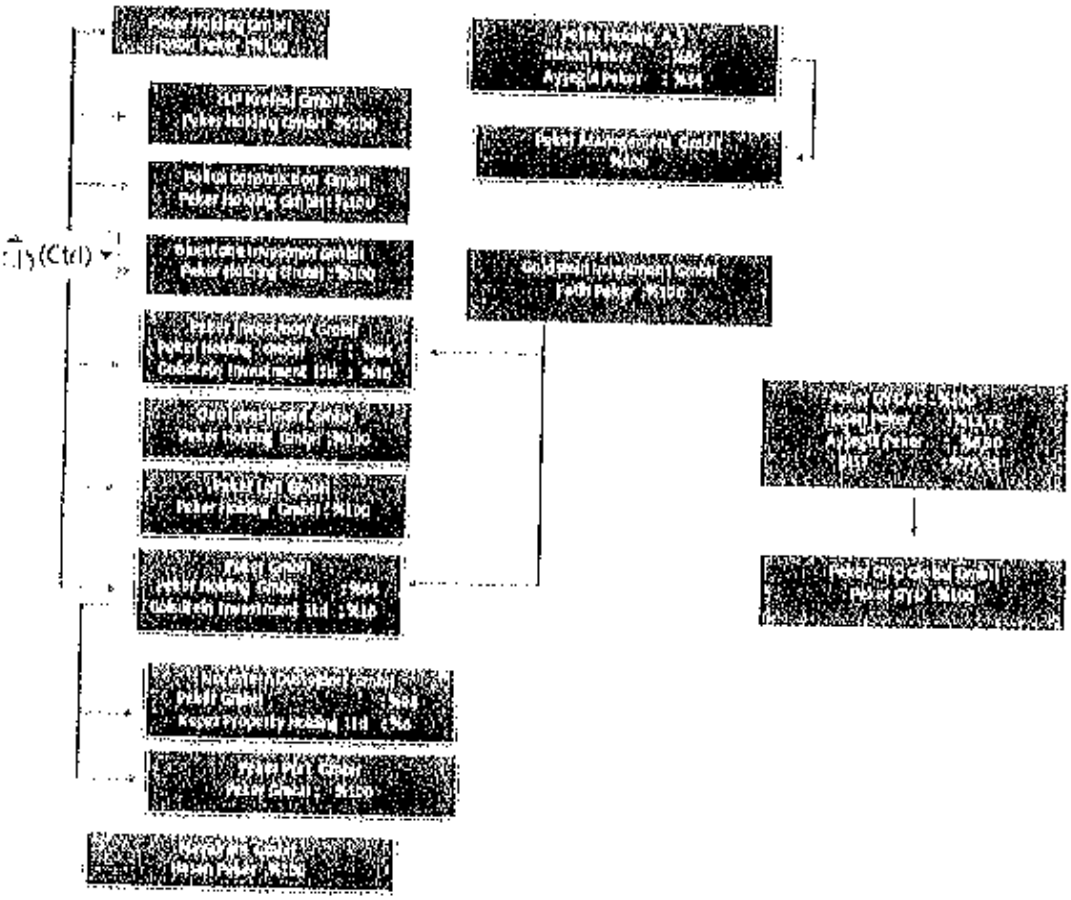
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

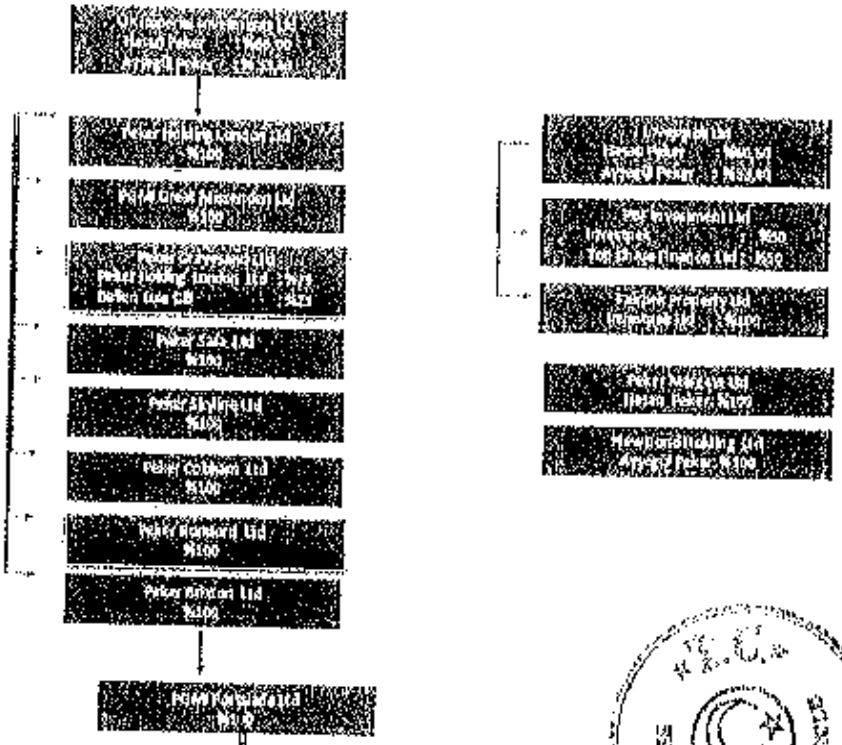
8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

Şirket'in Almanya'da kurulu Peker GYO Global GMBH adında bir iştiraki bulunmakta olup, Şirket'in halka açık olan kısmı dışında kalan hisseleri de gerçek kişilere aittir. Şirketi kontrol eden hissedarları olan Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in yurtiçinde ve yurtdışında ana faaliyet alanı gayrimenkul olan çeşitli şirketleri bulunmaktadır. Aynı zamanda grup bünyesinde sigorta aracılık hizmeti, charter uçak kiralama hizmeti, yat kiralama hizmeti, bina yönetim hizmetleri ve yurtdışında köprü finans hizmeti veren şirketler bulunmaktadır. Hasan Peker ve Ayşegül Peker'in doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı oldukları diğer şirketler aşağıdaki gibidir:



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
Şişli V.D.:7260205640





PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D: 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR / STOKLAR / YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle 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

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir[1]:

Cinsi	Edinildiği Yıl	Alan (m2)	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	12.197[2]	Ataköy / İstanbul	84.271.712	Stok	-	-	-
Sultan Makamı Konutları	2017 Nisan	2.012	Çengelköy/ İstanbul	17.157.607	Stok	-	-	-
Sultan Makamı Konutları	2017 Nisan	813	Çengelköy/ İstanbul	15.510.650	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Hasan Peker	Yıllık	600.000 TL
Çamlıca Arsası (1)	2017 Nisan	10.601	Çamlıca/ İstanbul	127.717.975	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Gravesend İngiltere	2018 Şubat	4.752	Gravesend İngiltere	14.853.646	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Hagen Almanya (4)	2019 Kasım	7.791	Hagen Almanya	13.320.856	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Kaiserwall Almanya (3)	2021 Ocak	417	Recklinghausen Almanya	302.739	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Toplam				273.135.185				

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 olarak Kurul'un 15.04.2021'de almış olduğu karar çerçevesinde arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerindeki Hasan Pekeler lehine mevcut intifa hakları 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak şirket lehine terkin edilmiş ve Şirket arsanın tam maliki olmuştur.

2 Ataköy NEF 22'de yer alan 12.197 m2 büyüklüğündeki bağımsız bölümlerin 3.261,45 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 31.12.2020 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam edenlerden oluşmaktadır. Kalan 5.285,57 m2'lik kısmı ise 15.03.2019 tarihli protokol ile Şirket ve Timur Gayrimenkul ile yapılan nihai paylaşım sonrası Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerden 31.12.2020 tarihi itibariyle halen stoklarda taşınmaya devam edenlerden, 3.649,97 m2'si de son rapor tarihinden sonra inde alınan ve Şirketin stoklarında kalan ve %50 hissesine sahip olduğu ve henüz ön satışı yapılmamış olan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

3 Şirketin yönetim kurulunun 28.10.2020 tarihinde almış olduğu kararı doğrultusunda Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alımı amacıyla sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu bedel Ocak 2021'de ödenmiş olup, bina şirket aktifine dahil edilmiştir.

4 Şirketin aktifinde yer alan Almanya'nın Hagen şehrindeki söz konusu yatırım 2021 yılında satılmış ve şirket aktifinden çıkarılmıştır.

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

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan başkaca önemli maddi duran varlıkları yoktur.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
Şişli V.D.:7230265640

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, ayni 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 / Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Sultan Makamı	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	6.11.2019	19.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	24.08.2017	40.060.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	3.08.2018	4.260.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	15.11.2019	3.660.000
Sultan Makamı	İpotek	T. İşbankası AŞ	Kredi kullanımı	28.06.2017	23.600.000
Ataköy Nef 22	İpotek	T.Halkbankası A.Ş	Kredi kullanımı	8.02.2018	18.220.000
Ataköy Nef 22	İpotek	T.Halkbankası A.Ş	Kredi kullanımı	6.02.2019	36.980.000
Ataköy Nef 22	İpotek	T.Halkbankası A.Ş	Kredi kullanımı	20.11.2019	36.120.000
Ataköy Nef 22	İpotek	T.Halkbankası A.Ş	Kredi kullanımı	13.01.2021	20.000.000
				TOPLAM	201.900.000

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

Şirketin,

- Ataköy NEF 22, Sultan Makamı Konutları ve Çamlıca Arsa'nın değerleme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme Şirketi,
- İngiltere Gravesend değerleme raporu Southview Surveyors LLP,
- Almanya Hagen değerleme raporu Wardin & Schmoranz Uzman Gayrimenkul Değerleme Ofisi,
- Almanya Kaiserwall değerleme raporu Wardin & Schmoranz Uzman Gayrimenkul Değerleme Ofisi,

tarafından hazırlanmıştır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
Şişli V.D.:7260265640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Varlık Değerleme Fon Tutarı / Değer Düştüklüğü Tutarı (TL)
Ataköy NEF 22	2017	94.145.000 TL	16.12.2020-PEKGY-2011078 29.01.2021 PEKGY-2101014	Stok	36.829.198,28
Sultan Makamı Konutları	2017	49.608.100 TL	29.01.2021 PEKGY-2101013	Kısmen Stok / Kısmen Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Çamlıca Arsa	2017	175.215.754 TL	29.01.2021 PEKGY-2101012	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İngiltere Gravesend	2018	2.975.000 GBP	30.12.2020	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Almanya Hagen	2019	2.600.000 EUR	15.11.2020	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Almanya Kaiserwall	2021	520.000 EUR	13.10.2020		

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

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

	31.12.2020 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide	Yüzde Değişim	31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Yüzde Değişim	31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
Nakit ve nakit benzerleri	2.233.101	7,97%	2.068.262	-61,47%	5.368.513
Finansal yatırımlar					
Ticari alacaklar					
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-		-		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	542.977	-94,06%	9.144.998	110,06%	4.353.431
Diğer alacaklar	238.601	51,59%	157.398	-87,39%	1.248.158
Stoklar	101.429.318	-25,35%	135.872.032	-27,38%	187.103.020
Peşin ödenmiş giderler	90.765	12,36%	80.784	-73,01%	299.319
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7.569	-95,18%	157.138	90,47%	82.501
Diğer dönen varlıklar	3.494.024	174339,54%	2.003	-99,56%	451.608
Toplam dönen varlıklar	**108.036.355**	**-26,75%**	**147.482.615**	**-25,85%**	**198.906.550**
Ticari alacaklar					
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	228.399.209	13,32%	201.559.689	-20,82%	254.570.842
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-		13.538.767		
Stoklar					
Diğer alacaklar					
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	529	0,00%	529	0,00%	529
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar					
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.705.864	-4,49%	179.770.884	153,00%	71.056.908

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maddi duran varlıklar	2.951	-53,40%	6.333	-34,09%	9.608
Peşin ödenmiş giderler	-				
Ertelenmiş vergi varlığı	-		-		1.912.609
Toplam duran varlıklar	**400.108.553**	**1,33%**	**394.876.202**	**20,55%**	**327.550.496**
Aktif Toplamı	**508.144.908**	**-6,31%**	**542.358.817**	**3,02%**	**526.457.046**
Kısa vadeli borçlanmalar	71.599.995	-7,52%	77.422.475	17,99%	65.620.350
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-		-		48.841.969
Ticari borçlar	17.219.543	-77,73%	77.322.283	89,67%	
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.836.296	-86,64%	58.670.338	-	
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.383.247	-49,69%	18.651.945	-54,25%	40.766.069
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	7.372.781	-74,99%	29.476.609	129,19%	12.861.338
Diğer borçlar	20.955.340				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20.877.730	-40,75%	35.235.571	38,66%	25.411.500
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	77.610	-78,90%	367.764	-	
Cari dönem vergi yükümlülüğü	1.671.353		-		-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	118.224	31,62%	89.822	-48,62%	174.829
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.903	-99,47%	738.383	-52,57%	1.556.847
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**118.941.139**	**-46,10%**	**220.652.907**	**13,02%**	**195.232.902**
Uzun vadeli borçlanmalar			-		8.602.659
Ticari borçlar					
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar					
Uzun vadeli karşılıklar					
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	198.020	-1,09%	*200.197*	367,48%	42.825
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri					
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**198.020**	**-1,09%**	**200.197**	**-97,68%**	**8.645.484**
Toplam yükümlülükler	**119.139.159**	**-46,06%**	**220.853.104**	**8,33%**	**203.878.386**
Ödenmiş sermaye	253.000.000	246,10%	73.100.000	0,00%	73.100.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	100.648	240,06%	*29.597*	379,85%	6.168
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
- Yabancı para çevirim farkları					
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.963.926	66,07%	6.000.000	0,00%	6.000.000
Geçmiş yıllar karları	58.512.190	-75,97%	243.472.492	4,00%	234.108.027
Net dönem karı / (zararı)	67.428.985	-6.250,17%	(1.096.376)	-111,71%	9.364.465
Toplam özkaynaklar	**389.005.749**	**20,99%**	**321.505.713**	**-0,33%**	**322.578.660**
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	**508.144.908**	**-6,31%**	**542.358.817**	**3,02%**	**526.457.046**

Şirket'in aktif büyüklüğü 31.12.2018 döneminde 526,5 milyon TL'den 31.12.2019 döneminde 542,4 milyon TL'ye yükselmiş, 31.12.2020 döneminde ise 508,1 milyon TL olmuştur. Şirketin aktif büyüklüğünde yıllar itibariyle çok önemli değişiklikler yaşanmamıştır. 2020 yılındaki azalış ise, yatırım amaçlı gayrimenkul ve stoklardaki azalıştan kaynaklanmıştır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

Şirket'in dönen varlıklarındaki 90.870.195 TL'lik azalış temel olarak Stoklardaki azalıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in özkaynaklarındaki 66.427.089 TL'lik artış şirket net karlarından kaynaklanmıştır.

Ticari Alacaklar

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

31.12.2020 tarihi itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli 228.399.209 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 alacak tutarı 31.12.2020 tarihi itibariyle işlemiş faizler dahil 23.040.531,75 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	1.840.532
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	23.040.532

Uzun vadeli ticari alacaklarındaki 26.171.633 TL'lik azalış, söz konusu alacakların tahsil edilmesinden kaynaklanmıştır. Ancak, azalış kurun artması nedeniyle sınırlı kalmıştır.

Stoklar

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in stoklar kalemi Ataköy NEF 22 (84.271.711,90 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 itibariyle azalma göstermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Çamlıca Arsası, Sultan Makamı Konutları, Almanya Hagen 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	15.510.650
İngiltere Gravesend	14.853.646
Almanya Kaiserwall	302.739
Almanya Hagen	13.320.856
Toplam	**171.705.866**

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Nişli Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 100.648.956 TL'lik artış ağırlıklı olarak 2019 yıl sonunda Çamlıca Arsa'da Hasan Peker lehine kayıtlı intifa haklarının devrinden kaynaklanmıştır.

Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları kullanmış olduğu banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibariyle bunların toplam tutarı 71.599.995 TL'dir. Şirketin kısa vadeli yükümlülüklerindeki 42.862.324'lik azalış, yapılan satışlar karşılığında elde edilen nakitler ile kredilerin kapatılmasından kaynaklanmıştır.

Şirket'in ticari borçları vadeli gerçekleştirdiği satın almalar nedeniyle satıcılara kalan borç bakiyesini göstermektedir. 31.12.2020 tarihi itibariyle ticari borçlar 17.219.543 TL olup, bu tutarın 7.836.296 TL'si ilişkli taraflara olan ticari borçlardan oluşmaktadır. İlişkili olmayan taraflara Ticari borçlardaki 31.382.822 TL'lik azalış Timur Gayrimenkul'den 2017 yıl sonunda alınmış bulunan bağımsız bölümlere ilişkin bakiyedeki azalıştan kaynaklanmıştır.

Faaliyet sonuçları

10.1.2. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

Gelir Tablosu	01.01.2020 - 31.12.2020 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Yüzde Değişim	01.01.2019 - 31.12.2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Yüzde Değişim	01.01.2018 - 31.12.2018 Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel
Hasılat	110.235.739	29,35%	85.225.613	-33,21%	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-90.507.777	6,15%	-85.264.104	-38,22%	-138.022.331
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**19.727.962**	**51.353,44%**	**-38.491**	**-99,63%**	**-10.426.871**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-	-1.850	-98,99%	-183.500
Genel yönetim giderleri (-)	-6.974.713	-4,41%	-7.296.392	14,31%	-6.383.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	93.202.032	25,94%	74.006.790	-49,79%	147.392.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-27.195.927	-28,50%	-38.034.932	-57,02%	-88.489.130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	674.853	-	
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	**78.759.354**	**168,71%**	**29.309.978**	**-30,06%**	**41.910.190**
Finansman gelirleri	1.183.734	-36,68%	1.869.421	-64,58%	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-10.842.750	-64,29%	-30.363.166	-20,58%	-38.230.860
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	**69.100.338**	**8365,76%**	**816.233**	**-90,89%**	**8.957.583**
Vergi gideri					
- Cari dönem vergi gideri	-1.671.353	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-	-1.912.609	-570,06%	406.882
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	**67.428.985**	**-6250,17%**	**-1.096.376**	**-111,71%**	**9.364.465**
Durdurulan faaliyetler	-		-		-
Net dönem karı / (zararı)	**67.428.985**	**-6250,17%**	**-1.096.376**	**-111,71%**	**9.364.465**
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılamayacaklar					
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	71.051	203,26%	23.429	96,35%	11.932
- Vergi etkisi					-2.386

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farklarındaki değişim					
Toplam kapsamlı gelir	**67.500.036**	**-6.391,09%**	**-1.072.947**	**-111,45%**	**9.374.011**

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Satış Gelirleri

Şirketin 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. Ayrıca, Almanya'da bulunan Heinsberg binamız ile ilgili 19.11.2019 tarihinde 4.800.000 Euro bedelle satışına ilişkin olarak sözleşme imzalanmış ve 2020 yılı içerisinde satış işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu hasılat da satış gelirleri arasında yer almaktadır.

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

2020 yılında 2019 yılına nazaran hasılatın artmasının nedeni Heinsberg projemizin aktiften çıkarılmasından sağlanan yurtdışı satış gelirinden kaynaklanmıştır.

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti tutarları satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin maliyetini yansıtmaktadır. Ataköy NEF 22'de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış gelirine paralel olarak satışların maliyeti de zaman içinde azalma göstermiştir.

Bununla birlikte, 2020 yılında 2019 yılına nazaran satış maliyetlerinin artmasının nedeni Heinsberg projemizin aktiften çıkarılmasından kaynaklanmıştır.

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 gibi kalemlerden oluşmaktadır.

2020 yılında genel yönetim giderlerindeki azalışın nedeni pandemi nedeniyle 1,5 aylık dönemdeki kısa çalışma uygulaması nedeniyle ücret giderlerindeki azalıştan kaynaklanmıştır.

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 değerlenmesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurdaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde de yıllar itibariyle önemli değişimler olabilmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in finansman gelirleri banka mevduat faiz geliri 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Şirket'in net satış geliri 2018 yılında 127.595.460 TL, 2019 yılında 85.225.613 TL ve 2020 yılında 110.235.739 TL olmuştur. Şirketin 2018 ve 2019 satış gelirlerinin çok büyük bölümü Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerde alıcılara teslim edilen bağımsız bölümlerin satış gelirinden oluşmaktadır. 2020 yılı gelirlerinin 31.902.720 TL'si Heinsberg Almanya'da yer alan gayrimenkul satışından, kalan gelirler tutar ise tamamına yakını Ataköy NEF 22'de yer alan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilmiştir. Ataköy NEF 22'de stokta kalan bağımsız bölümlerinin azalmasına paralel olarak satış geliri de zaman içinde azalma göstermiştir.

10.1.4. 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.

10.2. İhraççının borçluluk durumu

31.12.2020 itibariyle:

Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	**118.941.139**
Garantili	0
Teminatlı	71.599.995
Garantisiz/Teminatsız	47.341.144
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**198.020**
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	198.020
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**119.139.159**
Özkaynaklar	**389.005.749**
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	253.000.000
Yasal yedekler	9.963.926
Diğer yedekler	126.041.823
TOPLAM KAYNAKLAR	**508.144.908**

Net Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
A. Nakit	432.701
B. Nakit Benzerleri	1.800.400
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	**2.233.101**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	71.599.995
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**71.599.995**

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265610

A CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL
www.acapital.com.tr

J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**69.366.894**
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)	**69.366.894**

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

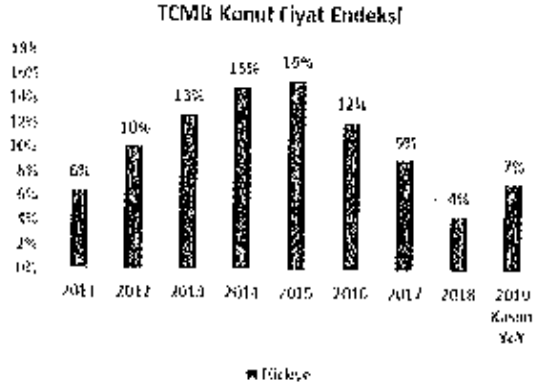
11.1. İşletme sermayesi beyanı

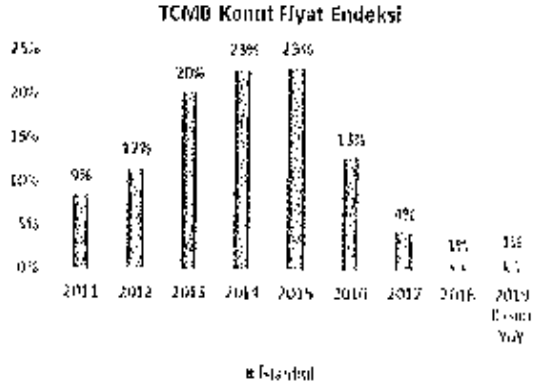
Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Ülkemizde gayrimenkul sektöründe hızlı bir büyümenin ardından döviz kurları ve faiz oranlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak 2017 yılından itibaren bir yavaşlama gözlenmektedir. Genel olarak gayrimenkule olan talebin azaldığı ve bunun satışlar ve gayrimenkul fiyatları üzerinde baskı yaptığı görülmektedir.

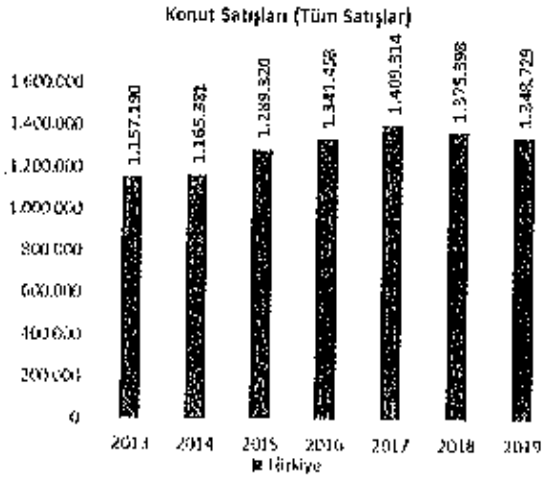


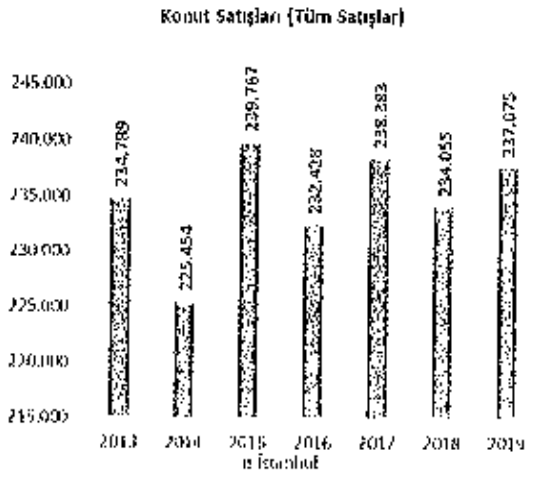


Grafikte görüldüğü üzere 2013-2016 dönemi konut fiyatlarının hızlı şekilde arttığı bir dönem olmuştur. İstanbul'da bu dönemde konut fiyatlarında yıllık artış oranları %20'lerin üzerine çıkmıştır. 2017 yılından itibaren artış hızının azaldığı görülmekte olup, özellikle İstanbul'da son iki yılda konut fiyatları neredeyse yatay seyretmiştir.

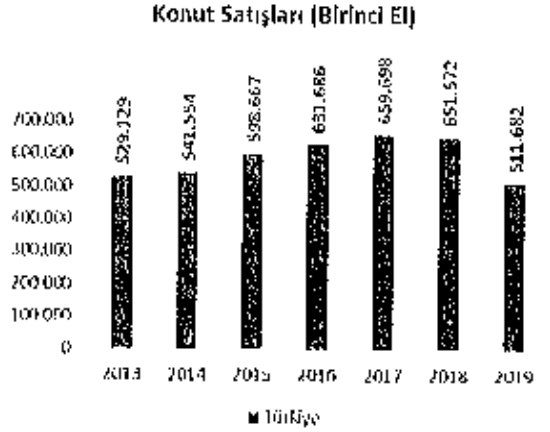
PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Kent Yol 1 Sk. Domonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

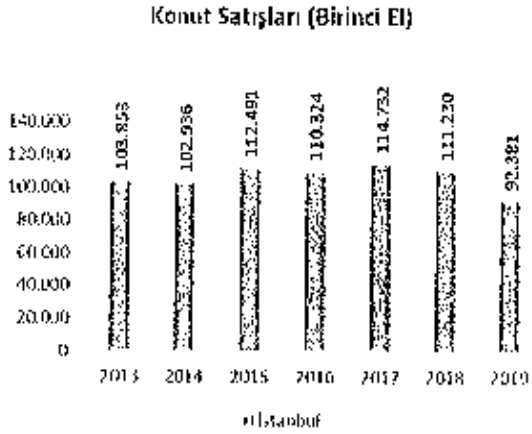
A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.





Yukarıdaki grafikte yer alan satılan konut adetlerine bakıldığında ise Türkiye genelinde 2017'ye kadar artan bir trend gerçekleştikten sonra 2018 ve 2019 yılında hafif azalan bir seyir yaşandığı anlaşılmaktadır. İstanbul'daki konut satış adetleri ise dalgalı bir seyir izlemektedir. Ancak yukarıdaki rakamlar birinci ve ikinci elde gerçekleşen satışların toplamını göstermektedir. Sadece birini elde satılan konut adetleri ise aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

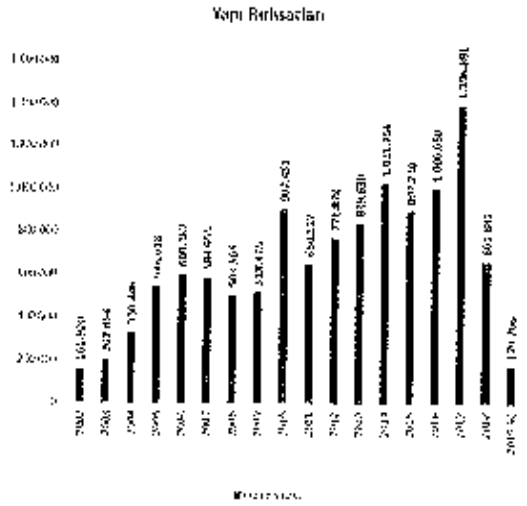


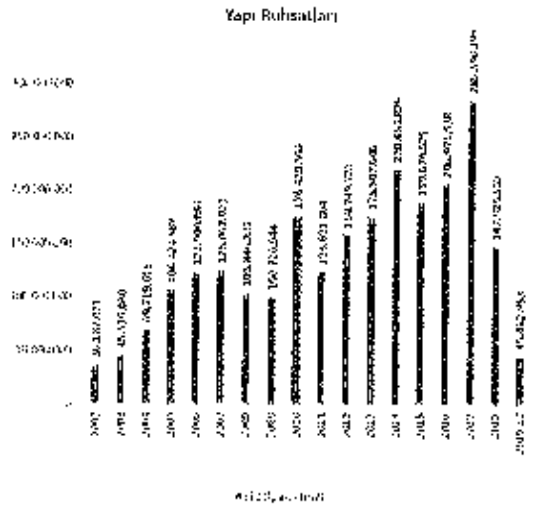


Birinci el konut satışlarında genel olarak 2017 yılına kadar yaşanan bir artış ve ardından gelen azalma grafiklerde de görülmektedir. 2019 yılında satış adetlerindeki azalma daha da belirgin olmuştur.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.





Piyasanın arz tarafında baktığımızda ise azalan talebe bağlı olarak son iki yılda üretimin hızlı bir şekilde azaldığı görülmektedir. Türkiye genelinde yapı ruhsatı alan daire sayısı 2017 yılında 1,4 milyon adete ulaştıktan sonra 2018 yılında 662 bin adete ve 2019 yılı ilk dokuz aylık döneminde 180 bin adete inmiştir. Yapı ruhsatı alan binaların toplam alanına bakıldığında da aynı trend görülmektedir.

Yapı ruhsatı alan binalarda hem daire adedi hem de alan olarak gözlenen bu azalma arz ve talebin dengelenmeye doğru gittiğini göstermektedir. Önümüzdeki dönemde yeni inşaatların azalması ile bitmiş bina stoklarının yavaş yavaş azalacağı tahmin edilmektedir.

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 karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bir tahmin(ler)in işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

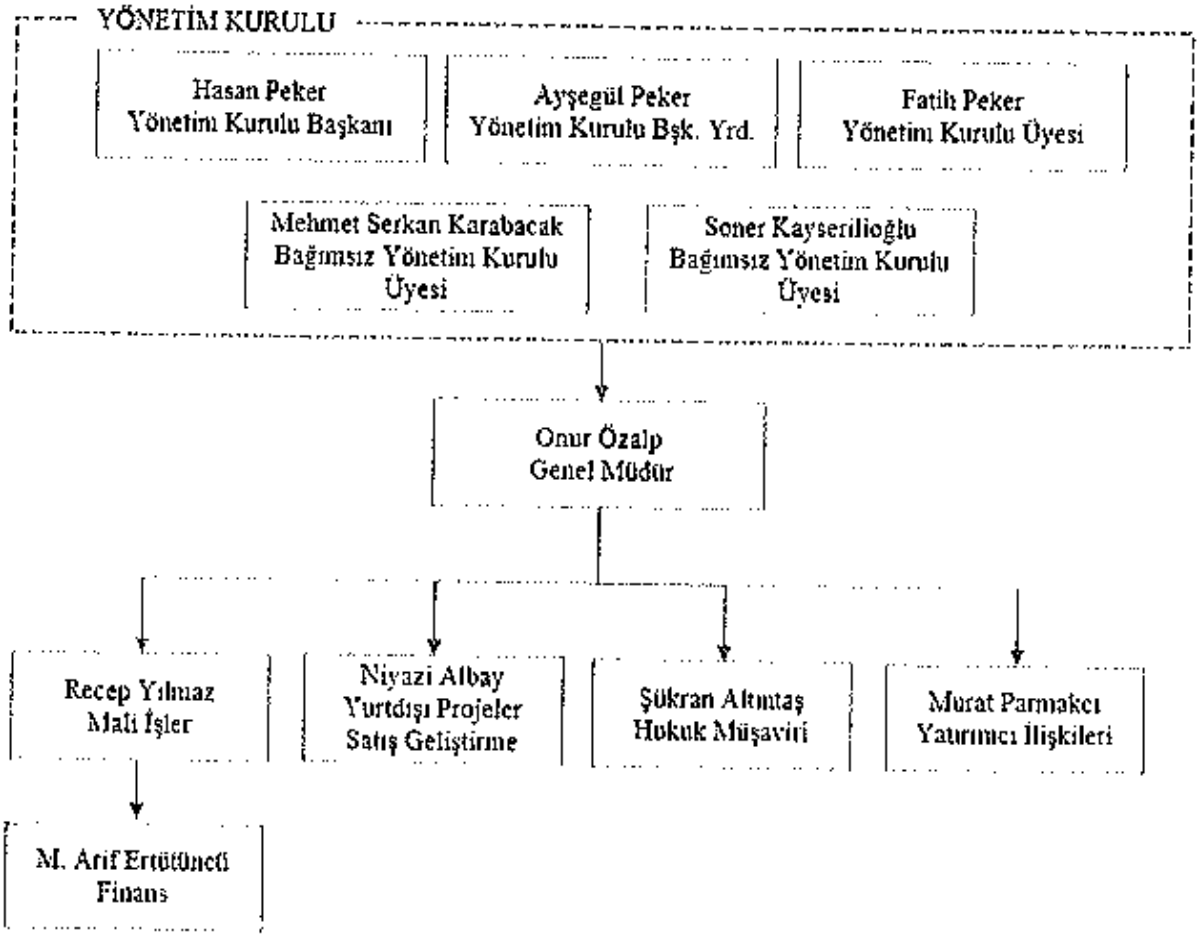
Yoktur.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 İhraçıda 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 / 2 yıl 3 ay	34.788.760	13,75
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Başk. Yrd. (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 yıl / 2 yıl 3 ay	17.461.358	6,90
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 / 2 yıl 3 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 / 2 yıl 3 ay	Yoktur	Yoktur
Mehmet Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 3 ay	Yoktur	Yoktur

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL
Mersis No. 0380 0121 0015

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 (%)
Onur Özalp	Genel Müdür	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Genel Müdür	Yoktur	Yoktur
Şükran Altınlaş	Hukuk Müşaviri	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yoktur	Yoktur
Recep Yılmaz	Mali İşler Direktörü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Mali İşler Direktörü	Yoktur	Yoktur
M.Arif Erdönmez	Finans Müdürü	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business 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 yürütülükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Peker Holding A.Ş., Peker Havacılık A.Ş., Peker Global GMBH, Peker GMBH, Uk Imperial Investment Ltd. Peker Holding London Limited, TIP 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.	34.788.759,89	13,75
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	Cumhuriyet mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business 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, New Bond Holding Ltd. şirketlerinde direktör.	17.461.358,23	6,90

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

ATLANTA CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

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.

Mehmet Serkan Karabacak - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Lisans eğitimini Ankara Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde, lisansüstü eğitimini Boğaziçi Üniversitesi Finansal Mühendislik ve London School of Economics Karar Alma Birimleri bölümlerinde tamamlayan Sn. Serkan Karabacak iş hayatına 1998 yılında Devlet Planlama Teşkilatında başlamıştır. Sonrasında 1999-2006 yıllarında Sermaye Piyasası Kurulu'nda denetçi ve başdenetçi, 2007-2008 yıllarında Promontory Financial Group UK Ltd'de financal danışman, 2011-2014 yıllarında Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim AŞ'de Genel Müdür Yardımcısı ve 2014-2015 yıllarında CEO ve yönetim kurulu üyesi, Borsa İstanbul Grubunda 2016-2017 yıllarında yönetim kurulu başkanı baş danışmanı, 2017-2019 yıllarında ise Denetim ve Gözetim Başkanı olarak görev yapmıştır. Sn. Serkan Karabacak aynı zamanda London School of Economics, Okan Üniversitesi ve 29 Mayıs Üniversitelerinde yarı zamanlı araştırma görevlisi olarak görev almıştır. Bir dönem Avrasya Borsaları Federasyonu Genel Sekreteri olarak da görev yapan Sn. Karabacak bunlara ek olarak yurtiçi ve yurtdışı farklı şirket ve kuruluşlarda yönetim kurulu başkan yardımcısı ve üyesi olarak da çalışmıştır. Sn. Karabacak halen Galatasaray Üniversitesi'nde PhD çalışmalarına devam etmektedir.

Soner KAYSERİLİOĞLU - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Onur Özalp - Genel Müdür

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olan Onur ÖZALP, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği -Ulaştırma Mühendisliği, Demiryolu alanında ve Boğaziçi Üniversitesi İşletme alanlarında yüksek lisans derecelerine sahiptir. Alanında bir çok şirkette üst düzey görevlerde bulunmuş olup, halen şirketimizin genel müdürlük görevini sürdürmektedir.

Şükran ALTINTAŞ - Hukuk Müşaviri

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 Eylül 2020'ye kadar Şirket'in genel müdürlüğü görevini yürütmektedir. Halen Şirkette Hukuk Müşaviri olarak çalışmaktadır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D: 7260265640

A1 CAPITAL YATIR
MENKUL DEĞERLE

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 durumu 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.	13,75%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding A.Ş.	66%	Ediyor.
Hasan Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	50%	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 Global GMBH	%100	Ediyor.
Hasan Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Investment GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	HP Dusseldorf GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Nordstern Düsseldorf GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	HP Duren GmbH	-	Etmiyor.
Hasan Peker	PGMI Finchley Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	PGMI Portslade Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	PGMI Great Missenden Ltd.	-	Ediyor.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEGERLER A.Ş.
Maslak Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: 0355001352100010

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	AHA Holding Ltd.	-	Ediyor.
Hasan Peker	AHA Investment Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6,90%	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Holding A.Ş.	34%	Ediyor.
Ayşegül Peker	UK Imperial Investment Ltd	33,40%	Ediyor.
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	PGMI Portslade Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Skyline Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	AHA Holding Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Peker Safa Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	AHA Investment Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Investpek Ltd	33,40%	Ediyor.
Ayşegül Peker	PBF Investment Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	Fairpek Property Ltd.	-	Ediyor.
Ayşegül Peker	New Bond Holding Ltd	%100	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Global Yatırım A.Ş.	50%	Ediyor.
Fatih Peker	Goldstein Investment GMBH	%100	Ediyor.
Fatih Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	0,10%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Kepez Property Holding Ltd.	100 %	Ediyor.
Serkan Karabacak	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Soner Kayserilioğlu	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Şükran Altıntaş	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Şükran Altıntaş	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1%	Ediyor.
Onur Özalp	Yoktur.	-	-
Recep Yılmaz	Yoktur.	-	-
M. Arif Ertütüncü	Yoktur.	-	-

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.7260265640

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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

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. Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlardan ve araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

(TL)	01 Ocak - 31 Aralık 2020
Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler	1.436.755

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

Şirketin kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.717,17 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 198.020TL'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 İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay
Serkan Karabacak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay
Soner Kayserilioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Onur Özalp	Genel Müdür	-
Şükran Altıntaş	Hukuk Müşaviri	-
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, Serkan KARABACAK
- Riskin Erken Saptanması Komitesi : Soner KAYSERİLİOĞLU, Fatih PEKER
- Kurumsal Yönetim Komitesi : Serkan KARABACAK, 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 gözetler.
- 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 teşhisi, 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,

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 3260265640

A CAPİTAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- 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 kaldırıcı 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 uygulanmasını 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 31.12.2018, 31.12.2019, 31.10.2020 tarihi ve son durum itibariyle 12 kişidir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7360265640

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraçcının 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

- 18.12.2020 Tarihli Genel Kurul Toplantısı İtibariyle Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Hasan PEKER	A	5.616.599,82	2,22%
Hasan PEKER	B	29.172.160,07	11,53%
Ayşegül PEKER	A	2.816.733,51	1,11%
Ayşegül PEKER	B	14.644.624,72	5,79%
Diğer (Halka Açık)	B	200.749.881,88	79,35%
Toplam		253.000.000,00	100,0

- İzahname Tarihi İtibari ile Sermaye Payı / Oy Hakkı

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)
Hasan PEKER	A	5.616.599,82	2,22%
Hasan PEKER	B	29.172.160,07	11,53%
Ayşegül PEKER	A	2.816.733,51	1,11%
Ayşegül PEKER	B	14.644.624,72	5,79%
Diğer (Halka Açık)	B	200.749.881,88	79,35%
Toplam		253.000.000,00	100,0

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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 7260265610

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	5.616.599,82	2,22
A	Nama	Ayşegül PEKER (Yönetim Kurulu Aday Gösterme İmtiyazı)	1	2.816.733,51	1,11
B	Hamiline	Hasan PEKER	1	29.172.160,07	11,53%
B	Hamiline	Ayşegül PEKER	1	14.644.624,72	5,79%
B	Hamiline	Halka Açık	1	200.749.881,88	79,35%
		Toplam		253.000.000,00	100,0

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 ortakları A Grubu pay sahipleri olan Hasan PEKER ve Ayşegül PEKER'dir.

Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur. Bununla birlikte Şirket paylarının çoğunluğu halka açık ve fiili dolaşımdadır. Yönetim halimiyeti gücünün kötüye kullanılması durumunda pay sahiplerinin genel kurulda çoğunluğu sağlayarak ilgili mevzuattan kaynaklanan haklarını kullanmaları mümkündür.

18.5. İhraççının yönetimi 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 evlidir.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA 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)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli	-	-	-	21.066.419
Uzun Vadeli	228.399.209	201.559.689	254.570.842	242.552.194
Toplam	228.399.209	201.559.689	254.570.842	263.618.613

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

31.12.2020 tarihi itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli 228.399.209 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 alacak tutarı 31.12.2020 tarihi itibariyle işlemiş faizler dahil 23.040.531,75 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	1.840.532
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	23.040.532

19.1.2. İlişkili taraflara diğer borçlar

İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli	20.877.730	35.235.571	25.411.500	48.595.217
Uzun Vadeli	-	-	-	-
Toplam	20.877.730	35.235.571	48.595.217	37.001.474

31.12.2020 itibariyle Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları Şirket'in işletme sermayesi ve finansman ihtiyaçları için Peker GMBH ve Peker Holding A.Ş.'den aldığı borçtan kaynaklanmaktadır.

19.1.3. İlişkili taraflara Ticari borçlar

İlişkili taraflara Ticari borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli	7.836.296	58.670.338
Uzun Vadeli	-	-
Toplam	7.836.296	35.235.571

31.12.2020 itibariyle Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları Şirket'in Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında şirket lehine terkin edilmesi işlemi nedeniyle kalan borç tutarıdır.

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:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli / İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

					1 Ocak – 31 Aralık 2020
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Kira giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Peker Holding	-	600.000	-	-	665.160
Hasan Peker	-	-	600.000	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	205.207	-	-	-	-
UK Imperial Investment Limited	-	-	-	1.192.335	-

					1 Ocak – 31 Aralık 2019
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Kira Giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Peker Holding	-	533.564	-	-	531.972
Hasan Peker	100.000.000	-	424.315	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	214.830	-	-	-	-
UK Imperial Investment Limited	-	-	-	2.657.052	-

					1 Ocak – 31 Aralık 2018
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Kira Giderleri	Kira gelirleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Peker Holding	-	530.344	-	-	1.540.203
Hasan Peker	-	-	420.000	-	-
H.P. Düsseldorf GMBH	192.517	-	-	-	-
UK Imperial Investment Limited	-	-	-	3.596.204	-

Üst Yönetime Sağlanan Faydalara İlişkin Giderler

	TL
1 Ocak – 31 Aralık 2020	1.436.755
1 Ocak – 31 Aralık 2019	1.543.465
1 Ocak – 31 Aralık 2018	1.226.700

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

	Net Satış Hasılatı	Satışlar, Kira Gelirleri, Faaliyet Gelirleri	Net Satış Hasılatına Oran
1 Ocak – 31 Aralık 2020	110.235.739	1.792.335	1,63%
1 Ocak – 31 Aralık 2019	85.225.613	3.081.367	3,62%
1 Ocak – 31 Aralık 2018	127.595.460	4.016.204	3,15%

	Net Satış Hasılatı	Alımlar, Kira Giderleri, Finansman Giderleri	Net Satış Hasılatına Oran
1 Ocak – 31 Aralık 2020	110.235.739	1.470.367	1,33%
1 Ocak - 31 Aralık 2019	85.225.613	101.280.366	118,84%
1 Ocak – 31 Aralık 2018	127.595.460	2.263.064	1,77%

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Abdi Yd. 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 253.000.000 TL'dir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.850.000.000 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 ayni 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. Varantlı 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 ayni sermaye olarak koyulmuştur.

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No:8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7360265640

A1 CAPİTAL YATIRIM DEĞERLER A.Ş.

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
Sermaye Artırımı	23.09.2020	23.09.2020	73.100.000	253.000.000	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 itibariyle 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.

02.07.2020 tarih ve 2020/12 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 16.09.2020 tarih ve 2020/20 no.lu Yönetim Kurulu Kararı ile, Şirketin Genel Müdürü Onur ÖZALP'ın Yönetim Kurulu Yetkilerini 22.01.2018 tarih ve 1 sayılı iç yönerge çerçevesinde kullanmalarına karar verilmiştir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

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'nca 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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah/Yeni Yol 1 Sk. Gomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER

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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265010

CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

20.17. İhraçcının 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 £
- 31.12.2019 - 5.300.000 £
- 31.12.2020 - 5.300.000 £
- 31.12.2021 - 5.300.000 £
- 31.12.2022 - 5.300.000 £
- 31.12.2023 - 5.300.000 £
- 31.12.2024 - 5.300.000 £
- 31.12.2025 - 5.300.000 £
- 31.12.2026 - 5.300.000 £
- 31.12.2027 - 5.300.000 £

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 alacak tutarı 31.12.2020 tarihi itibariyle işlemiş faizler dahil 23.040.531,75 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1. Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 7260255610

Vade	Tutar (GBP)
31.12.2023	1.840.532
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	23.040.532

Ataköy NEF 22 - Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı 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 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 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 paylaşıma tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibariyle, 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, paylaşıma 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 neticesiyle doğmuş olan alacaklar ise tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
Şişli V.D.:7260265640

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.

Son olarak, Ataköy NEF 22'de yer alan ve 17.02.2014 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile %100 yabancı sermayeli (Kuveyt) Murabahat Gayrimenkul Çözümleri ve Turizm Ltd Şti.'ne ("Murabahat") toplam 18.386.690 USD bedelle satılmış olan 69 adet bağımsız bölümün 37 adedi, taraflar arasında yapılan 16.12.2020 tarihli "Fesih ve Tasfiye Protokolü" ile satış bedelinin tahsil edilemeyen 9.423.105 USD'lik bölümüne karşılık iade alınmış, böylece Şirket ve Timur Gayrimenkul iade alınan bağımsız bölümlerde %50-%50 hissedar durumuna gelmiştir.

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 31.12.2020 (bireysel ve konsolide), 31.12.2019 (bireysel) ve 31.12.2018 (bireysel ve konsolide) tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.pekergyo.com internet adresinde yer almaktadır. Bağımsız Denetim Raporlarının KAP'ta açıklandığı tarihler aşağıda belirtilmiştir;

Bağımsız Denetim Raporları Dönemi	Açıklama Tarihi
31.12.2018 (bireysel ve konsolide)	11.03.2019
31.12.2019 (bireysel)	24.02.2020
31.12.2020 (bireysel ve konsolide)	1.03.2021

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 2018 ve 2019 yılı mali tablolarına olumlu görüş, 2020 yılı mali tablolarına ise sınırlı 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.

2020 yılı sınırlı olumlu görüş dayanağı aşağıda belirtilmiştir;

"2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Grup'un Çamlıca arazisine ait hisselerin toplam 7.955,05 m2 arsa alanına denk gelen kısmı üzerindeki Şirket ortaklarından Hasan Peker'e ait intifa hakları 100.000.000 TL karşılığında 30 Aralık 2019 tarihinde Şirket lehine terkin edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 12 Mart 2020 tarih ve 17 sayılı bülteninde ilan edilen kararı ile söz konusu intifa hakları için yeniden bir değerleme raporu hazırlanmasını, yeni raporda takdir edilecek değerin daha düşük belirlenmesi halinde terkin bedelinin düzeltilmesini; buna bağlı olarak Şirketin 31 Aralık 2019 tarihli

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

SERMAYE PİYASASI KURULU

SERMAYE PİYASASI KURULU

SERMAYE PİYASASI KURULU

finansal tablolarının olası düzeltmenin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. 15 Mayıs 2020 tarihinde Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilen yeni değerleme raporunda anılan intifa haklarının değeri 44.515.000 Türk Lirası olarak takdir edilmiştir. Bu değere Hasan Peker'in itirazı nedeniyle yeni değerleme raporunun değerleme standartlarına uygunluğunun gözden geçirilmesi için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne ("TDUB") başvuru yapılmıştır. TDUB, 11 Ağustos 2020 tarihli yazısında, 44.515.000 Türk Lirası sonuç değerli yeni değerleme raporunun Uluslararası Değerleme Standart'larına ("UDS") aykırılık göstermediği ve değerleme raporunda kullanılan değerleme yöntemlerinin makul olduğu sonucuna vardığını belirtmiştir. Hasan Peker, TDUB Yönetim Kurulu'nun yeni değerleme raporunun UDS'ye aykırılık teşkil etmediğine dair kararına istinaden 26 Ağustos 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na itirazda bulunmuştur. Bu rapor tarihi itibarıyla süreç devam etmekte olup, bu nedenle ilişikteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir düzeltme gerekip gerekmeyeceği belirlenememiştir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."

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 Çamlıca arsa üzerindeki halen mevcut 2.124,98 m2'ye denk gelen 24.784.246 TL ekspertiz değerli Hasan Peker lehine intifa hakları Kurul'un 15.04.2021 tarihinde almış olduğu karar çerçevesinde 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak Şirket lehine terkin edilmiş olup, Şirket söz konusu arsanın tam mülkiyetine sahip hale gelmiştir. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 6.1.2.3. bölümünde yer almaktadır.

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 dağıtımı esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle 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:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
Şişli V.D.:7260265640

AK CAPİTAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

"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 Prayman 2. Peker GYO	Israel Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 13. İcra Hukuk	Sultan Mahkemi Konutları C32 blok 2 nolu bağımsız bölümün payı	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Sarıyer/İSTANBUL
No:270189

		Mahkemesi 2017/1207	mülkiyet ortaklığının giderilmesi		
Peker GYO	1. Savaş Tatar 2. Aşrom Ltd Şti. 3. Günay Parlak 4. Celal Hacıeyüp-oğlu	İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas	Çamlıca Arası'na davalıların el atmasının önlenmesi ve ecri misil	Yoktur.	Davacı lehine karara bağlanmış ve kesinleşmiştir. Sadece ecri misil tutarı yönünden davacı tarafından temyiz edilmiş olup, bu hususta Yargıtay aşamasındadır.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 10. Vergi Mahkemesi 2020/1752 e.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur	İdarece ilk savunma dilekçesi verilmiş ve savunmaya ilişkin cevaplar sunulmuştur. Derdesttir.

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. İsrael 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. Tinur 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.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: B/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260269640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek 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	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%
B	Hamiline	Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%
TOPLAM			1.012.000.000,00	400%		1.012.000.000,00	100,00%

Şirket'in 253.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 1.012.000.000 TL tutarında bedelli olarak artırılmak suretiyle 1.265.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 1,00 TL tutarındaki 33.733.333,34 adet TREPEGY00014 ISIN kodlu A grubu ve 978.266.666,66 adet TREPEGY00022 ISIN kodlu B grubu olmak üzere toplam 1.012.000.000 adet sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklar %400 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 kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları kaydileştirme 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 işleten 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, giderler Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
Şişli V.D.:7260265640

ATLAS KAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Büyükdere Cad. No:1 K:21 Maslak Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 3 Oda 3021 Ticaret Sicil No 270169
www.atlaskapital.com.tr

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 gerektirdiğine 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 muhalefetini 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 çağrılmasına 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 itibarî 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260263640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 itibariyle 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 22.12.2020 tarih ve 2020/28 sayılı kararı ile ;

- Kayıtlı sermayesi 1.850.000.000,-TL, çıkarılmış sermayesi 253.000.000,-TL olan şirketimizin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %400 oranında 1.012.000.000.-TL artırılarak 1.265.000.000.- 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,

- Sermaye artırımı 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.

Diğer taraftan, Şirket Yönetim Kurulunun 17.05.2021 tarih ve 2021/14 sayılı kararı ile rüçhan hakkı kullanım süresine ilişkin değişikliğe gidilmiş olup, söz konusu yönetim kurulu toplantısındayeni pay alma hakları kullanım süresinin 30 gün olarak belirlenmesine, bu sürenin

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Uomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 3720265610

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım sürecinin izleyen iş günü akşamı sona ermesine oybirliği ile karar verilmiştir.

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 1.012.000.000 TL olup, mevcut payların %400'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 30 (otuz) 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. Sözkonusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir.

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

Pay bedelleri QNB Finansbank A.Ş. Levent Şubesinde bulunan TR160011100000000098649705 no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

FEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 7260265640

A CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 aktarılmak 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, A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe QNB Finansbank Levent Şubesinde bulunan TR160011100000000098649705 IBAN 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 %400'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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 7260265610

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 işgünü 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, 30 gün süreyle kullandırılacaktır. 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 %400'dür.

e) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi

Pay bedelleri QNB Finansbank Levent Şubesi nezdinde nakitlaşan bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan TR160011100000000098649705 IBAN no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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
Serkan KARABACAK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Soner KAYSERİLİOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Onur ÖZALP	Genel Müdür
Şükran ALTINTAŞ	Hukuk Müşaviri
Recep YILMAZ	Finans Direktörü
M.Arif ERTÜTÜNCÜ	Finans Müdürü
Murat PARMAKÇI	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

A1CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 tesptindeki 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 : A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Merkez Adresi : Maslak, Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No:1 Kat:2 D:5-6, 34398 İstanbul

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

Halka arz sadece yurt içinde yapılacaktır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 (%)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum oluşturulmamıştır.	En iyi gayret aracılığı	-	-	1.012.000.000 TL	%400

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 17.05.2021 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 A1 Capital Yatırım Menkul Değerler 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 A1 Capital Yatırım Menkul Değerler 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 yapılıp 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.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

A1 CAPİTAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL

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 1.012.000.000 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 3.071.180 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,003 TL olarak hesaplanmaktadır.

Tahmin Edilen Giderler	**(TL)**
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri üzerinden %0.2)	2.024.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV Dahil)	318.780
Rekabeti Koruma Fonu (%0.04)	404.800
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0.005)	50.600
Aracı Kur.Öd.Tutar (BSMV Dahil)	210.000
Diğer giderler	210.000
Tahmini Toplam Maliyet	3.218.180
Pay Tutarı	1.012.000.000
Pay Başına Maliyet	0,0032

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 253.000.000.-TL'den 1.012.000.000-.TL'lik artış ile 1.265.000.000.000.-TL'ye nakden artırılmasındaki amaç; güçlü özsermaye yapısına kavuşup düşük özkaynak kullanılmak suretiyle yurtdışından düşük maliyetli ve uzun süreli finansman kullanılarak yüksek kar marjlarına ulaşmaktır. Ayrıca; yurtiçinde yüksek finansman maliyetleri nedeniyle daha yüksek özkaynak kullanılarak karlılığın artırılması amaçlanmıştır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sermaye artışı ile sağlanacak kaynak yurtiçi ve/veya yurtdışındaki yatırımların (aşağıda tabloda gösterilmiştir) ve önümüzdeki 3 yıl için öngörülen 30.000.000 TL'lik faaliyet giderlerinin finansmanında kullanılacaktır. Ayrıca, Şirket'in 80.200.000 TL'lik finansal borçları ödenecektir.

Sıra No.	Proje Yeri	Proje Tipi	Öngörülen Özkaynak Kullanımı	Yatırım Detayı	Açıklama
1	Almanya	Konut + Ticari	20.000.000 EUR	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
2	Almanya	Konut + Ticari	2.400.000 EUR	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
3	Türkiye	Ticari Bina	279.000.000 TL	İnşaat Harcamaları	Uzun süreli kiralama
4	Türkiye	Lojistik Tesis	40.000.000 TL	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	Uzun süreli kiralama
5	Türkiye	Konut	50.000.000 TL	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
6	Türkiye	Konut	100.000.000 TL	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
7	İngiltere	Konut	8.400.000 GBP	İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
8	Hollanda	Konut	24.000.000 EUR	Arsa Satınalma ve İnşaat Harcamaları	İnşaatın Tamamlanması Sonrası Satış
			469.000.000 TL		
			46.400.000 EUR	9,5898 EUR/TL (02.04.2021)	
			8.400.000 GBP	11,2369 GBP/TL (02.04.2021)	
	GENEL TOPLAM		**1.008.356.680 TL**		

Halka arzdan elde edilecek fonun öncelikle yukarıdaki listede yer alan yeni yatırımların finansmanında kullanılması planlanmakla birlikte, listede yer alan yatırımların muadili olabilecek ilişkili olmayan taraflardan farklı yatırım fırsatları tespit edilmesi halinde, bu fırsatlar da değerlendirilebilecektir. Diğer taraftan, sermaye artırımından elde edilecek fon, SPK'nın ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflardan herhangi bir varlık alımında kullanılmayacaktır.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı kararına istinaden; Sermaye artırımından elde edilecek fonun Şirket tarafından yurtdışında yapılacak gayrimenkul yatırımlarında kullanılması öncesinde;

i. İlgili gayrimenkulün doğrudan Şirket tarafından veya ilgili gayrimenkul ya da gayrimenkul projesinin Şirket'in mevcut veya yeni kurulacak III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 6/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265540

ARCAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. Maslak Sarıyer/İSTANBUL
No:1 Kat:7 Maslak V.D. 359 104 3521 Ticaret No: 410160
www.arcapital.com.tr
Mersis No: 0359104352100013

bendi kapsamındaki iştirakleri aracılığıyla portföye alınmasının söz konusu olması halinde gayrimenkulün rayiç değerinin ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanacak değerleme raporları ile tespit ettirileceğinin ve söz konusu değerleme raporlarının Kurul'ca listeye alınmış değerleme kuruluşları ya da GYO Tebliği'nin 34. maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında bulunan kuruluşlar tarafından; III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1 no'lu ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar"ı içerecek şekilde hazırlanacağının ve yeminli tercüman tarafından Türkçe'ye çevrilmek suretiyle Kurul'a iletileceğinin,

ii. İlgili gayrimenkul veya gayrimenkul projelerinin portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştirak edilmesinin söz konusu olması halinde ise ayrıca Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı ile belirlenmiş olan "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" çerçevesinde değerleme raporu hazırlanarak Kurul'a iletileceğinin,

2. Kurul'un onayı sonrasında fon kullanımının gerçekleştirileceğinin

3. Yapılacak işlemde en fazla değerleme raporunda yer alan değerin dikkate alınacağının,

Kurul'a karşı taahhüt edilmesine ilişkin 19.04.2021 tarih ve 2021/11 sayılı Şirket yönetim kurulu kararı alınmıştır. 15.04.2021 tarih ve 21/617 sayılı Kurul Kararı uyarınca ayrıca; Sermaye artırımı kapsamında QNB Finansbank A.Ş. Levent Şubesi'nde açılan pay bedellerinin yatırılacağı hesapta/hesaplarda bulunan ve Şirket yönetim kurulunun 02.04.2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararı ile onaylanan "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"nda Şirket tarafından yurt dışında yapılacak yatırımlarda kullanılacağı belirtilen 46.400.000 Avro ve 8.400.000 GBP toplamı veya bu tutarların Türk Lirası karşılığına denk gelecek tutarın nemalandırmaya tabi tutularak bloke edileceği ve Kurul onayı alınmaksızın ilgili hesaptan/hesaplardan nakit çıkışının gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin anılan banka beyanı da Kurul'a iletilmiştir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma Etkisi	**31.12.2020**
Halka Arz Öncesi Özkaynaklar (TL)	389.005.749
Ödenmiş Sermaye (TL)	253.000.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,54
Nakit Sermaye Artışı (TL)	1.012.000.000
Halka Arz Masrafları (TL)	3.218.180
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	1.397.787.569
Halka Arz Sonrası Sermaye (TL)	1.265.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,105
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-0,435
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-28,25%

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan %400 oranında bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcılarımızın yeni pay alma haklarını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul
ŞİŞLİ VD.: 7260265610

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

İhraççının pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi;

İhraççının 12.05.2021 tarihli kapanış fiyatı olan 1,28 TL'ye göre %400 bedelli sermaye artırımı sonrası bölünmüş pay fiyatı 1,056 TL'ye ((1,28+4)/(1+4)=1,056) karşılık gelmektedir. Şirketin pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan paylarının tamamının Birincil Piyasa'da 1,056 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,056 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		1.012.000.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		3.218.180 TL
Halka Arz Hasılatı		1.068.672.000 TL
Net Hasılat		1.065.453.820 TL
Özkaynak (31.12.2020)	389.005.749	1.454.459.569 TL
Çıkarılmış Sermaye	253.000.000	1.265.000.000
Pay Başına Defter Değeri	1,538 TL	1,150 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-0,388 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		**%-25,24**
Yeni Ortaklar için Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)		0,094
Yeni Ortaklar için Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		**%8,88**

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şirket'e sermaye artırımı ve halka arz ile ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

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

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. nolu bölümde yer almaktadır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibariyle yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin gözönünde bulundurulmasını ve özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 9260265640

danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1 Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müessesesiere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL'ye kadar	15
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL, fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. | Bomonti
Businesscenter No:8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'dir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alımı Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma

bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

(iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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 söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. 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 alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 9/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

(i) sabit getirili menkul kıymetler;
(ii) (ii) değişken getirili menkul kıymetler;
(iii) (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve
(iv) (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeniyol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

ATLAS CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:1 K:2 Levent-Ulaşım Sarıyer/İSTANBUL
Mersis No: 0384 3521 Ticaret Sicil No: 270189
www.atlascapital.com.tr
Mersis No: 0384352100001 5

olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

(i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,

(ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da

DEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol Cd. Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265610

isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirmedir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D.: 2260265640

A CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul
ŞİŞLİ VD.:9260255640

A1 CAPİTAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükelleflyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul
ŞİŞLİ V.D. 7260265610

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak-İSTANBUL
0212 3521 ... No: 270189
a1capital.com.tr
Mersis No: 0386...

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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 değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

A.C.A. CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No.1 K. Maslak-Şişli/İSTANBUL
Maslak V.D. 001 3621 Ticaret No 270189
Mersis No: 0380001301000015

2) İhraçcının izahnamede yer alan finansal tabloları

33. EKLER

EK-1 Sorumluluk Beyanları

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul
ŞİŞLİ V.D.:7260255640