

**PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**İZAHNAME**

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

Ortaklığımızın çıkarılması sermayesinin 253.000.000 TL'den 1.265.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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](http://www.a1capital.com.tr) ve [www.pekergyo.com](http://www.pekergyo.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([kap.org.tr](http://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 özete yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

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

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. İ. İ. Sk. Beyin Çiftliği  
No:1 K:2 D:11 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL  
Mersak No: 0830043521 Tic Sic No: 270189  
www.a1capital.com.tr  
Tic Sic No: 0389004352100011



## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Keçi Vasıf 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:726026/640

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Sok. Boyut Ofis Plaza  
No:1 K:2 U. B. B. Mecidiyeköy-Sarıyer/İSTANBUL  
Mah'ak V.D. No: 3521 Tic. Sic. No: 270180  
Mersant No: 038800400000015



## İÇİNDEKİLER

KISALTIMA VE TANIMLAR .....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ .....	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR .....	5
1. İZAHNAMESİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK 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 GÖRMEME İLİŞKİN BİLGİLER .....	92
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER .....	93
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....	93
28. SULANMA BTKİSİ .....	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. İNCELEMEME AÇIK BELGELER .....	105
33. EKLER .....	106

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

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Değerler Kurumu  
No: T. Kur. D. 3521 / Şişli / İstanbul  
Maslak Yolu No: 3521 / Şişli / İstanbul  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Mersis No: 039800135000010





## I. BORSA GÖRÜŞÜ

Yoktur.

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

### 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

<b>PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI</b> <b>A.Ş.</b> <b>Yetkilisi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım</b>
<b>Hasan PEKER</b> <b>Yönetim Kurulu Başkanı</b> PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Cumhuriyet Mah. Yeşil Yol 1/Şk. Bomonti Businesscenter No: 8/1/Şişli/ İstanbul SİŞLİ V.Dİ:7260265640  17/05/2021	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

<b>A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER</b> <b>A.Ş.</b> <b>Yetkilisi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım</b>
<b>Ayşe TERZİ</b> <b>Yönetim Kurulu Başkanı</b> A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Nispetiye 5A - Boylu Çiz. H 2 D: 5 6 Maslak-Nispetiye K: 34398 Tic Sic No: 299 004 3521 Tic Sic No: 299 00189 E: icapital.com.tr Tic Sic No: 03880043521  17/05/2021	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>





## 2. ÖZET

### A—GİRİŞ VE UYARILAR

A.1	Giriş ve Uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>• 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.</li><li>• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none"><li>• İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.</li></ul>

### B—İHRAÇCI

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	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hukuki Statüsü: Anonim Şirket</li><li>• Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları</li><li>• Kurulduğu Ülke: Türkiye</li><li>• Kayıtlı Merkezinin Adresi: Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL</li></ul>
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.B.: 7160265640

7

A1 SERMAYE PİYASASI  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akademi Sok. B Blok Kat: 10  
No:1 K:2/5 Şişli/İstanbul  
Mevzuat No: 38004/11  
Sic.No:270189  
Tic. Sic. No: 270189  
Kırsal No: 038000000100015





üzerindeki 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 içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 2.300.000 GBP bedelle satın almıştır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde 115 komutluk 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 itibarıyla Şirket aktifinde yer almamaktadır.

#### **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 itibarıyla ödemesi yapılmamış, ancak Ocak 2021'de ödemesi yapılmış ve portföye dahil edilmiştir. Söz konusu binanın renové 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 ekspertiz değeri 232.000 Euro olan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan 1 daireden oluşan bir bina 220.000 Euro'ya, 03.02.2021 tarihinde ise ekspertiz değeri 276.000 Euro olan 202 m2 arsa alanına sahip bir bina 270.000 Euro'ya satın alınmıştır. Son olarak, Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Grovenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.



B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>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.</p> <p>Diğer taraftan, söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; inar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.</p> <p>Öte yandan Şirket tarafından yurtdışında da yatırımlar yapıyor 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.</p>																																			
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket’in Almanya’da kurulu Peker GYO Global GmbH adında bir iştiraki bulunmakta olup, Şirket’in halka açık olan kısım 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.</p>																																			
B.6	<p>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</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p>	<table border="1" data-bbox="566 1310 1300 1579"> <thead> <tr> <th>Hissedarın Adı Soyadı</th> <th>Grubu</th> <th>Türü</th> <th>Pay Adedi</th> <th>Pay Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasan Peker</td> <td>A</td> <td>Nama</td> <td>5.616.599,82</td> <td>5.616.599,82</td> </tr> <tr> <td>Ayşegül Peker</td> <td>A</td> <td>Nama</td> <td>2.816.733,51</td> <td>2.816.733,51</td> </tr> <tr> <td>Hasan Peker</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>29.172.160,07</td> <td>29.172.160,07</td> </tr> <tr> <td>Ayşegül Peker</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>14.644.624,72</td> <td>14.644.624,72</td> </tr> <tr> <td>Diğer (Halka Açık)</td> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>200.749.881,88</td> <td>200.749.881,88</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td></td> <td>253.000.000,00</td> <td>253.000.000,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p>	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
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																																	



- 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
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>118.941.139</b>	<b>220.652.907</b>	<b>195.232.902</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			8.602.659
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	198.020	200.197	42.825
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>198.020</b>	<b>200.197</b>	<b>8.645.484</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>119.139.159</b>	<b>220.853.104</b>	<b>203.878.386</b>
Ödenmiş sermaye	253.000.000	73.100.000	73.100.000
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	100.648	29.597	6.168
Kardan 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
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>389.005.749</b>	<b>321.505.713</b>	<b>322.578.660</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>	<b>526.457.046</b>

31.12.2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli 228.399.209 TL tutarındaki ticari alacaklar Şirket'in 2017 yılında gerçekleştirmiş olduğu yurtdışı işbirliklerinin 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 itibarıyla 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 itibarıyla azalma göstermektedir.

31.12.2020 tarihi itibarıyla 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	16.890.000
İngiltere Gravesend	15.978.334
Almanya Kaiserwall	303.245
Almanya Hagen	13.503.017
Birikmiş Amortisman	(2.686.707)
<b>Toplam</b>	<b>171.705.864</b>

### Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları kullanmış olduğu banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla 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 itibarıyla ticari borçlar 17.219.543 TL olup, bu tutarın 7.836.296 TL'si ilişkili 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
	Konsolide	Bireysel	Konsolide
<b>Gelir Tablosu</b>			
Hesulat	110.235.739	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-90.507.777	-85.264.104	-138.022.331
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>19.727.962</b>	<b>-38.491</b>	<b>-10.426.871</b>
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	-
<b>Finansman gelir/(gideri)</b>	<b>78.759.354</b>	<b>29.309.978</b>	<b>41.910.190</b>
<b>Öncesi faaliyet karı</b>			
Finansman gelirleri	1.183.734	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-10.842.750	-30.363.166	-38.230.860
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>	<b>69.100.338</b>	<b>816.233</b>	<b>8.957.583</b>
Cari dönem vergi gideri	-1.671.353	-	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	406.882
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>9.364.465</b>
Durdurulan faaliyetler	-	-	-
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>9.364.465</b>
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			



Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktöreryal (kayıp)/kazanç	71.051	23.429	11.932
Vergi etkisi			-2.386
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>67.500.036</b>	<b>-1.072.947</b>	<b>9.374.011</b>

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 değerlendirilmesine 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.





		<p>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 belirlenmemiştir.</p> <p>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 diğer 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.”</p>
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	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 görece 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:																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu</th> <th>Norma / Hattiline İmizyazlar Olduğu</th> <th>Yönetim Kuruluna aday gösterme</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Norma</td> <td>Yönetim Kuruluna aday gösterme</td> <td>33.733.333,34</td> <td>400%</td> <td>1</td> <td>33.733.333,34</td> <td>3,33%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Hattiline</td> <td>Yoktur</td> <td>978.266.666,66</td> <td>400%</td> <td>1</td> <td>978.266.666,66</td> <td>96,67%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOPLAM</td> <td>1.012.000.000,00</td> <td>400%</td> <td></td> <td>1.012.000.000,00</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table>			Grubu	Norma / Hattiline İmizyazlar Olduğu	Yönetim Kuruluna aday gösterme	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A	Norma	Yönetim Kuruluna aday gösterme	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%	B	Hattiline	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%
Grubu	Norma / Hattiline İmizyazlar Olduğu	Yönetim Kuruluna aday gösterme	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																											
A	Norma	Yönetim Kuruluna aday gösterme	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%																											
B	Hattiline	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 M.D: 7260265640

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy Boyut Sok. Kat: 5  
No:1 K:5 Kat:5 Mecidiyeköy/İSTANBUL  
Tic Sicil No: 293094 Şirket Sicil No: 270189  
Mersis No: 08330043800000000001  
Bilgi No: 039804422100015



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	<p>İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kardan Pay Alma Hakkı</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı</li> <li>• Satma Hakkı</li> <li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı</li> <li>• Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı</li> <li>• Oy Hakkı</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı</li> <li>• Azınlık Hakları</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı</li> </ul> <p>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.</p>
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 yapıp	İhraçının aynı grup payları BİST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.



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

**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 değerlendirilmesi 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 Karşılanabilecek Riskler**

Şirket Türkiye'de ve yatırım yaptığı diğer ülkelerde imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre



mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak faaliyetlerini sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

#### **Nitelikli Kadronun Devamlılığı**

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

#### **Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski**

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini 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 yansiyabilir.

#### **Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler İle İlgili Riskler**

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

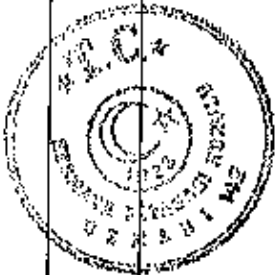
#### **Deprem Riski**

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır., 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



ortaya çıkması, Şirket'in UK Imperial Ltd'den olan alacağıının 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**

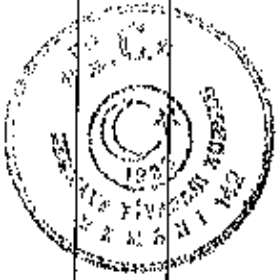
Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili 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 projeler tasarımına 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



		<p>Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.</p> <p><b>Terör Olayları veya Terör Tehditleri</b></p> <p>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.</p> <p><b>Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski</b></p> <p>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.</p>
D.2	Sermaye Piyasası Aracına İlişkin Riskler	<p><b>İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler</b></p> <p>Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.</p> <p>Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski</b></p> <p>Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in</p>





E— HALKA ARZ

<p><b>E.1</b></p>	<p>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</p>	<p>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 satılmaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan borsasada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin 3.071.180TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,003 TL olarak hesaplanmaktadır.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak talepte bulunan yatırımcılar, işlem yaptıkları aracı kuruluşun tarafından talep edilebilecek komisyon ve ücretlere tabidir.</p>																												
<p><b>E.2</b></p>	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>																												
<p><b>E.3</b></p>	<p>Halka Arza İlişkin Bilgiler ve Koşulları</p>	<p>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:</p> <table border="1" data-bbox="606 1433 1324 1724"> <thead> <tr> <th>Grubu</th> <th>Adına / Hamiline / İmtiyazlar / Olduğu</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Yönetim kuruluna aday olması</td> <td>33.733.333,34</td> <td>400%</td> <td>1</td> <td>33.733.333,34</td> <td>3,33%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Ehliyeti Yoktur</td> <td>978.266.666,66</td> <td>400%</td> <td>1</td> <td>978.266.666,66</td> <td>96,67%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>TOPLAM</b></td> <td><b>1.012.000.000,00</b></td> <td><b>400%</b></td> <td></td> <td><b>1.012.000.000,00</b></td> <td><b>100,00%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	Grubu	Adına / Hamiline / İmtiyazlar / Olduğu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A	Yönetim kuruluna aday olması	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%	B	Ehliyeti Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%	<b>TOPLAM</b>		<b>1.012.000.000,00</b>	<b>400%</b>		<b>1.012.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>
Grubu	Adına / Hamiline / İmtiyazlar / Olduğu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																								
A	Yönetim kuruluna aday olması	33.733.333,34	400%	1	33.733.333,34	3,33%																								
B	Ehliyeti Yoktur	978.266.666,66	400%	1	978.266.666,66	96,67%																								
<b>TOPLAM</b>		<b>1.012.000.000,00</b>	<b>400%</b>		<b>1.012.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>																								





		<p>bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>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.</p> <p>Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.</p>
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 AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı, kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen yeni paylar Şirket tarafından satışa sunulacaktır. Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhüt bulunmamaktadır.
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.

	durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcıların katılacağı maliyetler; talepte buldukları 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 birleştirdiğinden, 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
Nakit ve nakit benzerleri	2.233.101	2.068.252	5.368.513

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

A1 SERMAYELER MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mısırın Sı. Cumhuriyet Mah.  
No:1 Kat:5 B. Kat:5 Kat:5 Kat:5 KAT:5  
Maslak M.D.: 3815043521 M.D. No:270180  
www.a1capital.com.tr  
Tic. Sic. No: 270180

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
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>108.036.355</b>	<b>147.482.615</b>	<b>198.906.850</b>

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
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>400.108.553</b>	<b>394.876.202</b>	<b>327.550.496</b>

<b>Aktif Toplamı</b>	<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>	<b>526.457.046</b>
----------------------	--------------------	--------------------	--------------------

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
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>118.941.139</b>	<b>220.652.907</b>	<b>195.232.902</b>

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	-	-	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>198.020</b>	<b>200.197</b>	<b>8.645.484</b>

<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>119.139.159</b>	<b>220.853.104</b>	<b>203.878.386</b>
-----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

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			
- Kar deneyim 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
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>389.005.749</b>	<b>321.505.713</b>	<b>322.578.660</b>

<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>	<b>508.144.908</b>	<b>542.358.817</b>	<b>526.457.046</b>
--	--------------------	--------------------	--------------------

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

AK CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy, Beşiktaş / İstanbul  
No: 1 K 2 / 3. Kat / Maslak / Şişli / İSTANBUL  
Maslak Y.D.: 32820431 / Şişli Y.D.: 276189  
Tic. Sic. No: 276189 / Mersis No: 030900412100015

#### 4.2. 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 Konsolide	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide
<b>Gelir Tablosu</b>			
Hasılat	110.235.739	85.225.613	127.595.460
Satışların maliyeti (-)	-90.507.777	-85.264.104	-138.022.331
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>19.727.962</b>	<b>-38.491</b>	<b>-10.426.871</b>
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	-
<b>Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>	<b>78.759.354</b>	<b>29.309.978</b>	<b>41.910.190</b>
Finansman gelirleri	1.183.734	1.869.421	5.278.253
Finansman giderleri (-)	-10.842.750	-30.363.166	-38.230.860
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>	<b>69.100.338</b>	<b>816.233</b>	<b>8.957.583</b>
Vergi gideri			
- Cari dönem vergi gideri	-1.671.353	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-1.912.609	406.882
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>9.364.465</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>9.364.465</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırmayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	71.051	23.429	11.932
- Vergi etkisi	-	-	-2.386
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>67.500.036</b>	<b>-1.072.947</b>	<b>9.374.011</b>

#### 4.3. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.725.534	1.568.307	5.275.683
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Bonu 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 Mh. Yeni Yıl 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
SİŞLİ V.D. 7260265640

28

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Kıbrıs Bulvarı, Projeksiyon, Kat: 4  
No:1122,13. Etage, Maslak-Şişli, İstanbul  
Tic. Sic. No: 270149  
Vergi No: 03850043101015



TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma  
Hesabı

9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(I)	<% 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 yükümlülüğününün 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 tabii 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 bu durumun mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Business Center No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260269640

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye, Dolapdere Plaza  
No:1 V. D. No: 6/1 Nispetiye, Beşiktaş/İSTANBUL  
Mecidiyeköy, No: 38/1 004 3157 Etiler No 270189  
www.a1capital.com.tr  
Tic. Sic. No: 038300432102015











işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

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

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

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrollü 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 maliyetlerinin 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)
<b>Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net</b>	<b>223.776.262</b>	<b>197.173.359</b>

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
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>27.416</b>	<b>12.099</b>	<b>22.996.740</b>	<b>229.010.752</b>





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 ilke, 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 NEF 22'de yer alan bağımsız bölümler	118.714.425	84.271.712	Özkaynak, Banka Kredileri ve Ertelenmiş Gelirler (Alınan Avanslar)
Sultan Mah. Konutları'nda yer alan bağımsız bölümler	34.047.607	32.668.267	Özkaynak ve Banka Kredileri

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



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Müş. Şek. Mevk. C. No: 1  
No:1 K2 Kat: 11. Kat: Şişli/ İSTANBUL  
Maslak V.D. 288/231 3521 / T.C. No 270100  
www.acapital.com.tr  
Ticaret Sicil No: 0386024357000015

Çamlıca Arsası	127.717.975	127.717.975	Özkaynak ve İlişkili Taraflara Borçlar
Gravesend 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 paylaşımını 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 ödemiş 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.

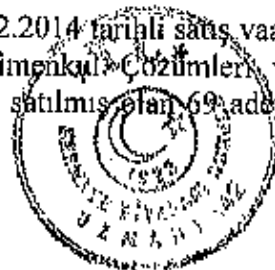
15.03.2019 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında ikinci kez ek protokol imzalanmıştır. 15.03.2019 tarihli ek protokol ile Ataköy NEF 22'de yer alan ve henüz üçüncü kişilere ön satışı gerçekleşmemiş olan tüm bağımsız bölümler Şirket ve Timur Gayrimenkul arasında paylaşılmıştır. Daha önce 28.12.2017 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 paylaşımına tabi tutulmuştur.

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibarıyla, Ataköy NEF 22'de yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirket uhdesinde kalmış, 6.106,83 m2 satılabilir alana sahip 31 adet bağımsız bölüm ise Timur Gayrimenkul'e bırakılmıştır. Taraflar kendi paylarına kalan bölümleri bundan sonra serbestçe tasarruf edebilecek, paylaşımına konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirlerden tarafların birbirlerine karşı herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Öte yandan 15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar ise tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

Son olarak, Ataköy NEF 22'de yer alan ve 17.02.2014 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile %100 yabancı sermayeli (Kuveyt) Murabahat Gayrimenkul Çözümler ve Turizm Ltd Şti.'ne ("Murabahat") toplam 8.386.690 USD bedelle satılmış olan 69 adet bağımsız bölümün 37

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yıl 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
SİSİL M.D. 7260265540

38



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Bulvarı No: 10  
No: 10/1 Nispetiye Mah. Kat: 10/1 SİSİL İSTANBUL  
Müstakim No: 289 004 3171 Tel: 0212 270189  
www.a1capital.com.tr  
Tic. Sic. No: 036800430200010







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 içerisinde 4.752 m2 kullanım alanına sahip binadan oluşan gayrimenkulü 2018 yılında 2.300.000 GBP bedelle satın almıştır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket anılan gayrimenkulü aktifinde taşımaya devam etmektedir. Southview Surveyors LLP unvanlı değerlendirme 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 değerlendirme firması tarafından hazırlanan 15.11.2020 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 2.500.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Anılan taşınmaz 2.500.000 Euro bedel ile satılmış olup, izahname tarihi itibarıyla Şirket aktifinde yer almamaktadır.

#### 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 itibarıyla ödemesi yapılmamış, ancak Ocak 2021'de ödemesi yapılmış ve portföyc 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 ekspertiz değeri 232.000 Euro olan 300 m2 kiralanabilir alana sahip 1 ticari alan 1 daireden oluşan bir bina 220.000 Euro'ya, 03.02.2021 tarihinde ise ekspertiz değeri 276.000 Euro olan 202 m2 arsa alanına sahip bir bina 270.000 Euro'ya satın alınmıştır. Son olarak Şirket bünyesine, Almanya'nın 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 konunda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

#### 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 Bk. Domanti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640



A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 54110000000000000000  
Müstahak: 00900100000000000000  
www.a1capital.com.tr  
Tic. Sic. No: 0349001000100015

**6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe 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 değerlendirme raporları ile tespit ettirileceğinin ve söz konusu değerlendirme raporlarının Kurul'ca listeye alınmış değerlendirme 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 hazırlanacağını 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 değerlendirme raporu hazırlanarak Kurul'a iletileceğinin,

2. Kurul'un onayı sonrasında fon kullanımının gerçekleştirileceğinin,

3. Yapılacak işlemlerde en fazla değerlendirme raporunda yer alan değer dikkate alınacağını,

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 amlan 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 Yüzyıl Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 7260265040

42



A1 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:1 Kat:5 Mecidiyeköy/İSTANBUL  
Maklele No: 299 004 351 Sic.No:270169  
www.a1capital.com.tr  
Tic Sicil No: 039020435101015



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 ticarete yaşanan korumacılık ve büyük merkez bankalarının faiz artırımı politikaları, küresel likidite hareketlerini önemli ölçüde kısıtlamıştır. Söz konusu gelişmelerin, inşaat maliyetleri endeksine etkileri de net bir şekilde gözlemlenmiştir. TÜİK 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.

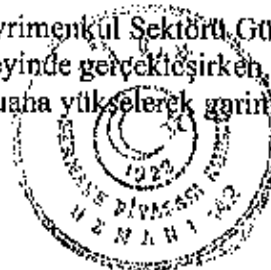
#### REİDİN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi

([https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder\\_akademi/ARALIK\\_2019\\_SONUCLARI.PDF](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 gözlemlenmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, 2019 yılı Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %6,03 oranında erime gözlemlenmiştir. 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. TÜİK 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 yayımlandığı 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 etkiye 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, REİDİN 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



beklentisinin canlandığını göstermektedir. Hanc 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 (BİST)'de mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 31.12.2020 tarihi itibariyle toplam piyasa değeri 55,33 Milyar, toplam aktif büyüklükler 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)'de 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
SINPAŞ 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 GAYRİMENKUL 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.	528.427.418	582.120.000
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	465.314.478	515.000.000

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet (Malk) Yeni Yol 1. Sk. Bontontli  
Businesscenter No: 8/1 5. Kat/ İstanbul  
ŞİŞİ. V.B. : 720 026 6640

45



A1 CAZAYAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:1 Kat. 3. Kat. 304 351  
Mistik No: 304 351  
Tic. Sic. No: 270169  
K. No: 270169  
Tic. Sic. No: 270169

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
<b>TOPLAM</b>	<b>94.881.785.403</b>	<b>55.333.402.244</b>

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 gelirin'e 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 hontuz alıcılara teslimat yapılmadığı dönemlerde Şirket mali tablolarında herhangi bir gelir oluşmazken, inşaatı tamamlandı ve 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 itibarıyla ihracatın 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)	-
<b>Toplam</b>	<b>110.235.739</b>	<b>85.225.613</b>	<b>127.595.460</b>

Şirket yurtiçi satışlarının tamamını İstanbul'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.  
Meydan Sok. No:14 Kat:5  
No:1 K2 D Blok Kat:5 Sarıyer İSTANBUL  
Mersis No: 29010233000000000001270150  
www.a1capital.com.tr  
Tic. Sic. No: 27260265640

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, ticari, 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.

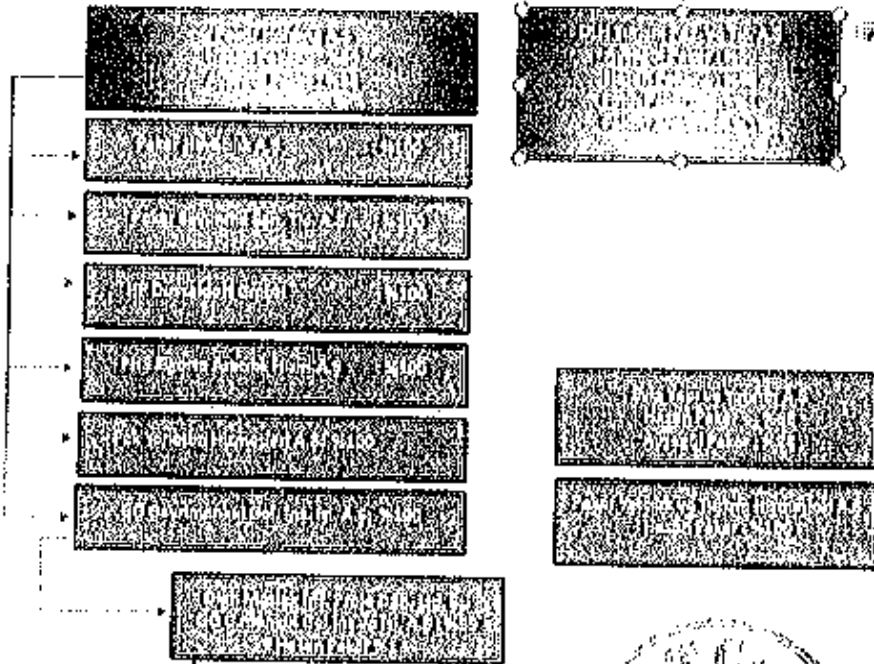
7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

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 Şahit Yeni Yol 1 SK. Bomonti  
Businesscenter No: 6/1 Şişli/İstanbul  
Şifli V.D.:7250205640

47



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Cad. 17/10 Kat: 17  
No: 12 D. 34398 Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270109  
Mersis No: 08880012700015





## 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<sup>1</sup>:

Cinsi	Edinildiği Yıl	Alan (m2)	Mevkii	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Ataköy NeF22 (2)	2017 Nisan	12.197 <sup>2</sup>	Ataköy / İstanbul	84.271.712	Stok	-	-	-
Sultan Mahumu Konutları	2017 Nisan	2.012	Çengelköy/ İstanbul	17.157.607	Stok	-	-	-
Sultan Mahumu 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				

<sup>1</sup> Tabloda yer alan alan bilgisi Çamlıca Arsası'nda arsa alanı, diğerlerinde ise yapı alanını ifade etmektedir. Şirket 2019 yılı Aralık ayında arsaların toplamı 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 aldığı karar çerçevesinde arsaların yaklaşık %20 oranındaki hissesi üzerindeki Hasan Pekeler lehine mevcut intifa hakları 19.04.2021 tarihinde bedelsiz olarak şirket lehine terk edilmiş ve Şirket arsaların tam maliki olmuştur.

<sup>2</sup> 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 gerçekleştirilmeyen 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 Tınar 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.

<sup>3</sup> Şirketin yönetim kurulunun 28.10.2020 tarihinde aldığı 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 alma amacıyla sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu bedel Ocak 2021'de ödenmiş olup, bina şirket aktifine dahil edilmiştir.

<sup>4</sup> 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 Çakı Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Business Center No: 6/1 Şişli/ İstanbul  
Şişli V.D.:7250265640

49



A CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Akif Ersoy Cad. No: 13  
Maslak Kat: 3/3 80430 Şişli/ İstanbul  
Tic. Sic. No: 270489  
Vergi No: 3376043001  
Yatırım Yatırımcıların Bilgi İçin  
www.btc.gov.tr  
Telefon No: 0212 333 1931/1931





Maddi duran varlıklar	2.951	-53,40%	6.333	-34,09%	9.608
Peşin ödenmiş giderler	-				
Ertelemiş vergi varlığı	-		-		1.912.609
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>400.108.553</b>	<b>1,33%</b>	<b>394.876.202</b>	<b>20,55%</b>	<b>327.550.496</b>
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>508.144.908</b>	<b>-6,31%</b>	<b>542.358.817</b>	<b>3,02%</b>	<b>526.457.046</b>
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
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>118.941.139</b>	<b>-46,10%</b>	<b>220.652.907</b>	<b>13,02%</b>	<b>195.232.902</b>
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
Ertelemiş vergi yükümlülükleri	-		-		
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>198.020</b>	<b>-1,09%</b>	<b>200.197</b>	<b>-97,68%</b>	<b>8.645.484</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>119.139.159</b>	<b>-46,06%</b>	<b>220.853.104</b>	<b>8,33%</b>	<b>203.878.386</b>
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
<b>Toplam öz kaynaklar</b>	<b>389.005.749</b>	<b>20,99%</b>	<b>321.505.713</b>	<b>-0,33%</b>	<b>322.578.660</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve öz kaynaklar</b>	<b>508.144.908</b>	<b>-6,31%</b>	<b>542.358.817</b>	<b>3,02%</b>	<b>526.457.046</b>

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

52



A1 GENEL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 1 K.2 Kat: 5. Kat: Büyükdere  
Maslak No: 99 004 281 C  
Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul  
Tic Sicil No: 270160  
Mersis No: 03300032701010



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 itibarıyla 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 itibarıyla ticari borçlar 17.219.543 TL olup, bu tutarın 7.836.296 TL'si ilişkili 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 itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

	01.01.2020 - 31.12.2020		01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Yüzde Değişim	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Yüzde Değişim	Bağımsız Denetimden Geçmiş Bireysel	Yüzde Değişim
<b>Gelir Tablosu</b>						
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%	-	
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>19.727.962</b>	<b>-</b>	<b>-38.491</b>	<b>-99,63%</b>	<b>-10.426.871</b>	
		<b>51.353,44%</b>				
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	-	-	
<b>Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>	<b>78.759.354</b>	<b>168,71%</b>	<b>29.309.978</b>	<b>-30,06%</b>	<b>41.910.190</b>	
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	
<b>Vergi öncesi dönem karı / (zararı)</b>	<b>69.100.338</b>	<b>8365,76%</b>	<b>816.233</b>	<b>-90,89%</b>	<b>8.957.583</b>	
Vergi gideri						
- Cari dönem vergi gideri	-1.671.353	-	-	-	-	
- Ertelemiş vergi geliri / (gideri)	-	-	-1.912.609	-570,06%	406.882	
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-6250,17%</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>-111,71%</b>	<b>9.364.465</b>	
<b>Durdurulan faaliyetler</b>						
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>67.428.985</b>	<b>-6250,17%</b>	<b>-1.096.376</b>	<b>-111,71%</b>	<b>9.364.465</b>	

#### Diğer kapsamlı gelir/(gider)

Kar veya zararda yeniden

sınıflandırılmayacaklar

- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin

aktüeryal (kayıp)/kazanc

- Vergi etkisi

71.051

203,28%

23.429

96,35%

11.932

54

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mey. Yeni Yo. 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1, Şişli / İstanbul  
ŞİŞLİ Y.D. 7260265640



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sok. No: 16 Kat: 5  
Nispetiye Mah. No: 338 D: 13521 Kat: 5  
www.a1capital.com.tr  
Mersis No: 03800043521600010

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 gelirin 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.

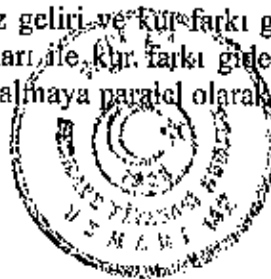
### Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

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

### Finansman Gelirleri ve Giderleri

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

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



A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No:1 K 21/33-34 Mah. Akatlar Çarş. No:270100  
Maslak V.D.:368 354 35100 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
www.a1cap.com.tr  
Mersis No: 03320004300000015

**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**

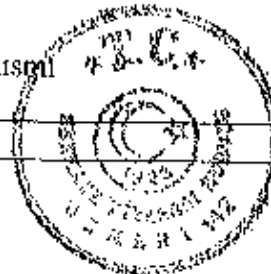
İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar bulunmamaktadır.

**10.2. İhraççının borçluluk durumu**

**31.12.2020 itibariyle:**

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

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





<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>69.366.894</b>
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>0</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>69.366.894</b>

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

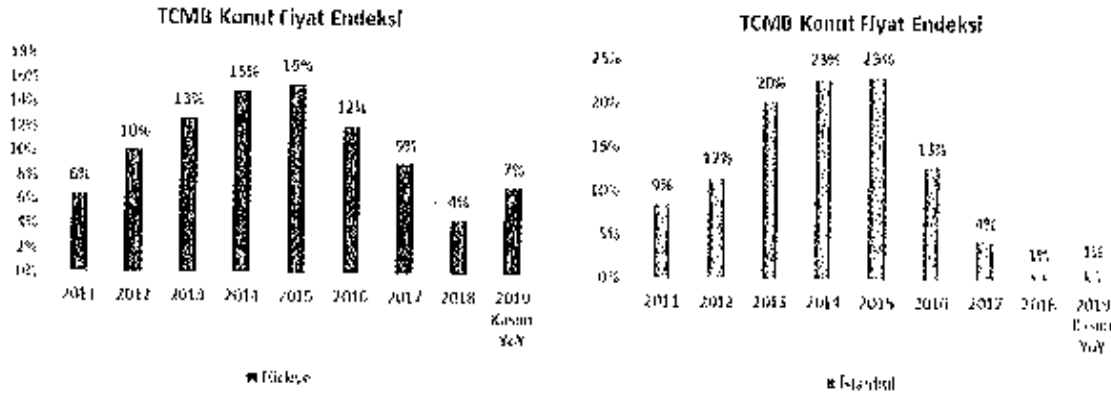
### 11.1. İşletme sermayesi beyanı

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

## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

### 12.1. Üretimi, 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. Genç olarak gayrimenkule olan talebin azaldığı ve bunun satışlar ve gayrimenkul fiyatları üzerinde baskı yaptığı görülmektedir.

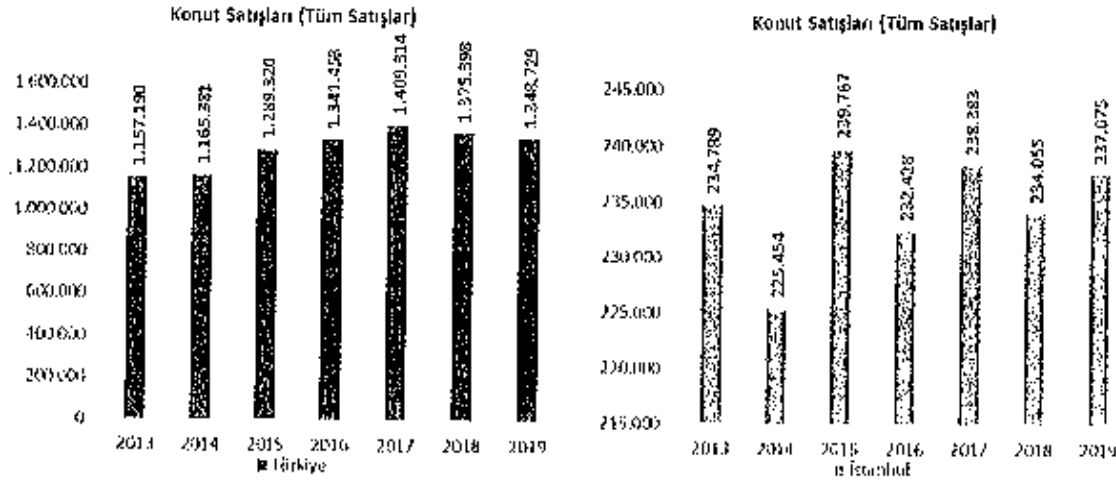


Grafikte görüldüğü üzere 2013-2016 dönemi konut fiyatlarının hızlı şekilde arttığı bir dönem olmuştur. İstanbul'da bu dönemde konut fiyatlarında yıllık artış oranları %20'lerin üzerine çıkmıştır. 2017 yılından itibaren artış hızının azaldığı görülmekte olup, özellikle İstanbul'da son iki yılda konut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

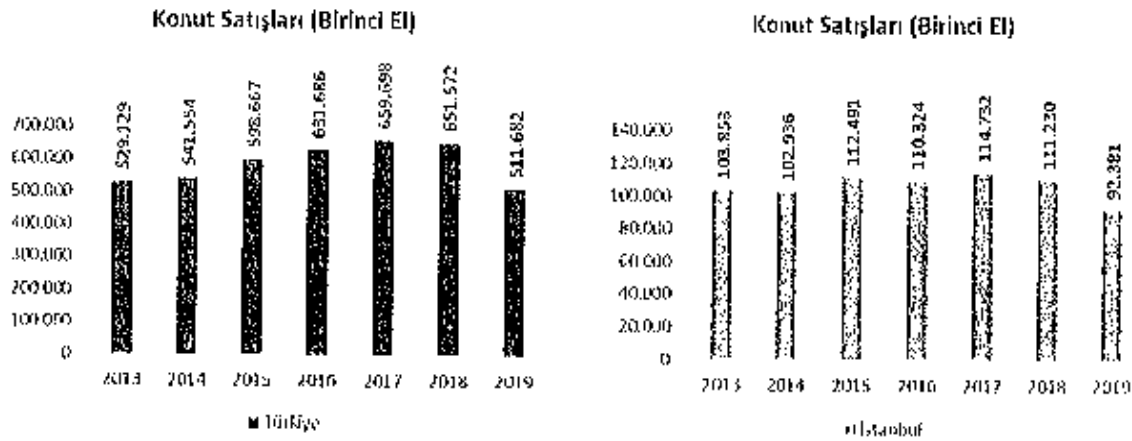
PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mühür Yolu 1 Bk. Domonlu  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640



AT CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. M. E. Ex. Menkul Değerler  
No: 1 Kat, D: 10 Kat, Şişli/ İstanbul  
Mevlak V.D. No: 270169  
www.atcapital.com.tr  
Tic Sicil No: 270169  
Kısıs Tl: 036560000000015



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 birinci elde satılan konut adetleri ise aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

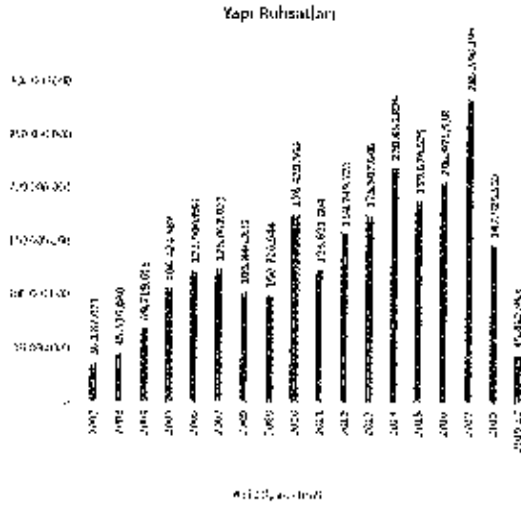
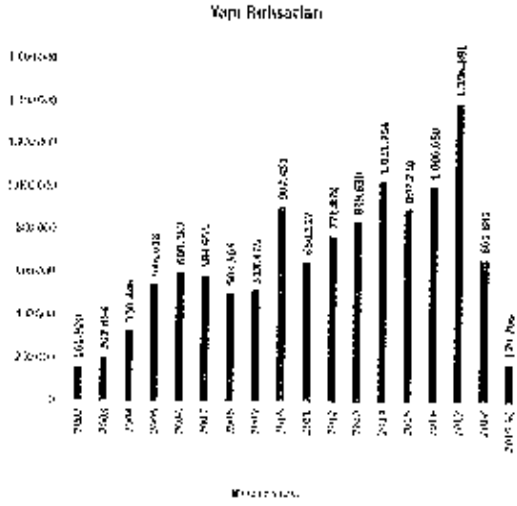


Birinci el konut satışlarında genel olarak 2017 yılına kadar yaşanan bir artış ve ardından gelen azalma grafiklerde de görülmektedir. 2019 yılında satış adetlerindeki azalma daha da belirgin olmuştur.

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.  
M. A. Y. Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
No:1 K. 2. Kat. Şişli/ İstanbul  
Etiler/ Beşiktaş/ İstanbul  
Tic. Sic. No: 270199  
K. Sic. No: 270199/00001  
15.03.2015



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 azalmaya arz ve talebin dengelenmeye doğru gittiğini göstermektedir. Önümüzdeki dönemde yeni inşaatların azalması ile bitmiş bina stoklarını 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 bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

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

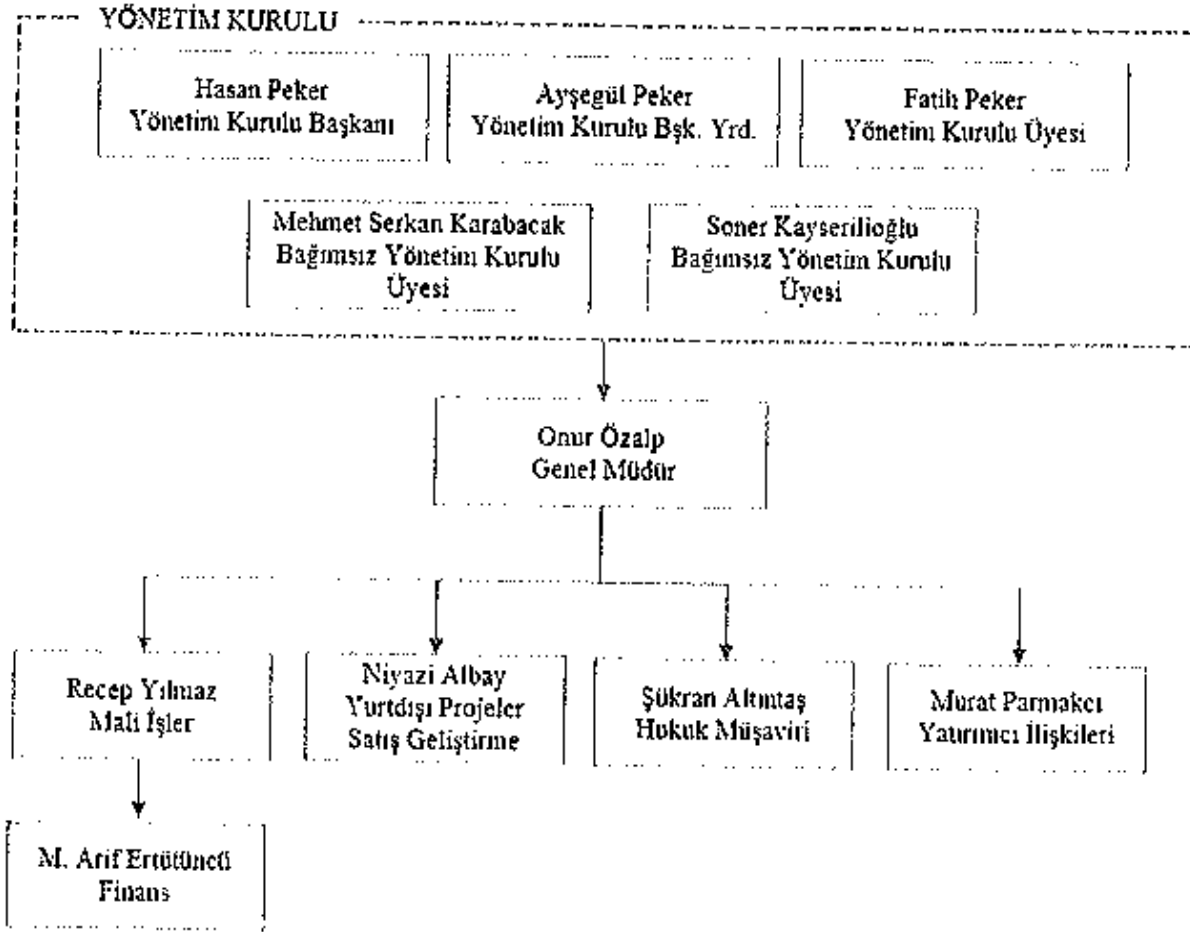


59

A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Emin Çayırhan 19  
No 1 Kat. O. 5. Kat. Akmerkezi  
Maslak Y.D. 34399 352 İSTANBUL  
www.a1capital.com.tr  
Tic Sicil No: 270189  
Tic Sicil No: 270189

## 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 14.1. İhraççının genel organizasyon şeması



### 14.2. İdari yapı

#### 14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL.)	Sermaye Payı (%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL.	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 3 ay	34.788.760	13,75
Ayşegül Peker	Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. (İcracı Üye)	Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 yıl / 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.  
Nispetiye Mah. Beşiktaş/ İstanbul  
No: K2/1-2/1-3/1-4/1-5/1-6/1-7/1-8/1-9/1-10/1-11/1-12/1-13/1-14/1-15/1-16/1-17/1-18/1-19/1-20/1-21/1-22/1-23/1-24/1-25/1-26/1-27/1-28/1-29/1-30/1-31/1-32/1-33/1-34/1-35/1-36/1-37/1-38/1-39/1-40/1-41/1-42/1-43/1-44/1-45/1-46/1-47/1-48/1-49/1-50/1-51/1-52/1-53/1-54/1-55/1-56/1-57/1-58/1-59/1-60/1-61/1-62/1-63/1-64/1-65/1-66/1-67/1-68/1-69/1-70/1-71/1-72/1-73/1-74/1-75/1-76/1-77/1-78/1-79/1-80/1-81/1-82/1-83/1-84/1-85/1-86/1-87/1-88/1-89/1-90/1-91/1-92/1-93/1-94/1-95/1-96/1-97/1-98/1-99/1-100/1-101/1-102/1-103/1-104/1-105/1-106/1-107/1-108/1-109/1-110/1-111/1-112/1-113/1-114/1-115/1-116/1-117/1-118/1-119/1-120/1-121/1-122/1-123/1-124/1-125/1-126/1-127/1-128/1-129/1-130/1-131/1-132/1-133/1-134/1-135/1-136/1-137/1-138/1-139/1-140/1-141/1-142/1-143/1-144/1-145/1-146/1-147/1-148/1-149/1-150/1-151/1-152/1-153/1-154/1-155/1-156/1-157/1-158/1-159/1-160/1-161/1-162/1-163/1-164/1-165/1-166/1-167/1-168/1-169/1-170/1-171/1-172/1-173/1-174/1-175/1-176/1-177/1-178/1-179/1-180/1-181/1-182/1-183/1-184/1-185/1-186/1-187/1-188/1-189/1-190/1-191/1-192/1-193/1-194/1-195/1-196/1-197/1-198/1-199/1-200/1-201/1-202/1-203/1-204/1-205/1-206/1-207/1-208/1-209/1-210/1-211/1-212/1-213/1-214/1-215/1-216/1-217/1-218/1-219/1-220/1-221/1-222/1-223/1-224/1-225/1-226/1-227/1-228/1-229/1-230/1-231/1-232/1-233/1-234/1-235/1-236/1-237/1-238/1-239/1-240/1-241/1-242/1-243/1-244/1-245/1-246/1-247/1-248/1-249/1-250/1-251/1-252/1-253/1-254/1-255/1-256/1-257/1-258/1-259/1-260/1-261/1-262/1-263/1-264/1-265/1-266/1-267/1-268/1-269/1-270/1-271/1-272/1-273/1-274/1-275/1-276/1-277/1-278/1-279/1-280/1-281/1-282/1-283/1-284/1-285/1-286/1-287/1-288/1-289/1-290/1-291/1-292/1-293/1-294/1-295/1-296/1-297/1-298/1-299/1-300/1-301/1-302/1-303/1-304/1-305/1-306/1-307/1-308/1-309/1-310/1-311/1-312/1-313/1-314/1-315/1-316/1-317/1-318/1-319/1-320/1-321/1-322/1-323/1-324/1-325/1-326/1-327/1-328/1-329/1-330/1-331/1-332/1-333/1-334/1-335/1-336/1-337/1-338/1-339/1-340/1-341/1-342/1-343/1-344/1-345/1-346/1-347/1-348/1-349/1-350/1-351/1-352/1-353/1-354/1-355/1-356/1-357/1-358/1-359/1-360/1-361/1-362/1-363/1-364/1-365/1-366/1-367/1-368/1-369/1-370/1-371/1-372/1-373/1-374/1-375/1-376/1-377/1-378/1-379/1-380/1-381/1-382/1-383/1-384/1-385/1-386/1-387/1-388/1-389/1-390/1-391/1-392/1-393/1-394/1-395/1-396/1-397/1-398/1-399/1-400/1-401/1-402/1-403/1-404/1-405/1-406/1-407/1-408/1-409/1-410/1-411/1-412/1-413/1-414/1-415/1-416/1-417/1-418/1-419/1-420/1-421/1-422/1-423/1-424/1-425/1-426/1-427/1-428/1-429/1-430/1-431/1-432/1-433/1-434/1-435/1-436/1-437/1-438/1-439/1-440/1-441/1-442/1-443/1-444/1-445/1-446/1-447/1-448/1-449/1-450/1-451/1-452/1-453/1-454/1-455/1-456/1-457/1-458/1-459/1-460/1-461/1-462/1-463/1-464/1-465/1-466/1-467/1-468/1-469/1-470/1-471/1-472/1-473/1-474/1-475/1-476/1-477/1-478/1-479/1-480/1-481/1-482/1-483/1-484/1-485/1-486/1-487/1-488/1-489/1-490/1-491/1-492/1-493/1-494/1-495/1-496/1-497/1-498/1-499/1-500/1-501/1-502/1-503/1-504/1-505/1-506/1-507/1-508/1-509/1-510/1-511/1-512/1-513/1-514/1-515/1-516/1-517/1-518/1-519/1-520/1-521/1-522/1-523/1-524/1-525/1-526/1-527/1-528/1-529/1-530/1-531/1-532/1-533/1-534/1-535/1-536/1-537/1-538/1-539/1-540/1-541/1-542/1-543/1-544/1-545/1-546/1-547/1-548/1-549/1-550/1-551/1-552/1-553/1-554/1-555/1-556/1-557/1-558/1-559/1-560/1-561/1-562/1-563/1-564/1-565/1-566/1-567/1-568/1-569/1-570/1-571/1-572/1-573/1-574/1-575/1-576/1-577/1-578/1-579/1-580/1-581/1-582/1-583/1-584/1-585/1-586/1-587/1-588/1-589/1-590/1-591/1-592/1-593/1-594/1-595/1-596/1-597/1-598/1-599/1-600/1-601/1-602/1-603/1-604/1-605/1-606/1-607/1-608/1-609/1-610/1-611/1-612/1-613/1-614/1-615/1-616/1-617/1-618/1-619/1-620/1-621/1-622/1-623/1-624/1-625/1-626/1-627/1-628/1-629/1-630/1-631/1-632/1-633/1-634/1-635/1-636/1-637/1-638/1-639/1-640/1-641/1-642/1-643/1-644/1-645/1-646/1-647/1-648/1-649/1-650/1-651/1-652/1-653/1-654/1-655/1-656/1-657/1-658/1-659/1-660/1-661/1-662/1-663/1-664/1-665/1-666/1-667/1-668/1-669/1-670/1-671/1-672/1-673/1-674/1-675/1-676/1-677/1-678/1-679/1-680/1-681/1-682/1-683/1-684/1-685/1-686/1-687/1-688/1-689/1-690/1-691/1-692/1-693/1-694/1-695/1-696/1-697/1-698/1-699/1-700/1-701/1-702/1-703/1-704/1-705/1-706/1-707/1-708/1-709/1-710/1-711/1-712/1-713/1-714/1-715/1-716/1-717/1-718/1-719/1-720/1-721/1-722/1-723/1-724/1-725/1-726/1-727/1-728/1-729/1-730/1-731/1-732/1-733/1-734/1-735/1-736/1-737/1-738/1-739/1-740/1-741/1-742/1-743/1-744/1-745/1-746/1-747/1-748/1-749/1-750/1-751/1-752/1-753/1-754/1-755/1-756/1-757/1-758/1-759/1-760/1-761/1-762/1-763/1-764/1-765/1-766/1-767/1-768/1-769/1-770/1-771/1-772/1-773/1-774/1-775/1-776/1-777/1-778/1-779/1-780/1-781/1-782/1-783/1-784/1-785/1-786/1-787/1-788/1-789/1-790/1-791/1-792/1-793/1-794/1-795/1-796/1-797/1-798/1-799/1-800/1-801/1-802/1-803/1-804/1-805/1-806/1-807/1-808/1-809/1-810/1-811/1-812/1-813/1-814/1-815/1-816/1-817/1-818/1-819/1-820/1-821/1-822/1-823/1-824/1-825/1-826/1-827/1-828/1-829/1-830/1-831/1-832/1-833/1-834/1-835/1-836/1-837/1-838/1-839/1-840/1-841/1-842/1-843/1-844/1-845/1-846/1-847/1-848/1-849/1-850/1-851/1-852/1-853/1-854/1-855/1-856/1-857/1-858/1-859/1-860/1-861/1-862/1-863/1-864/1-865/1-866/1-867/1-868/1-869/1-870/1-871/1-872/1-873/1-874/1-875/1-876/1-877/1-878/1-879/1-880/1-881/1-882/1-883/1-884/1-885/1-886/1-887/1-888/1-889/1-890/1-891/1-892/1-893/1-894/1-895/1-896/1-897/1-898/1-899/1-900/1-901/1-902/1-903/1-904/1-905/1-906/1-907/1-908/1-909/1-910/1-911/1-912/1-913/1-914/1-915/1-916/1-917/1-918/1-919/1-920/1-921/1-922/1-923/1-924/1-925/1-926/1-927/1-928/1-929/1-930/1-931/1-932/1-933/1-934/1-935/1-936/1-937/1-938/1-939/1-940/1-941/1-942/1-943/1-944/1-945/1-946/1-947/1-948/1-949/1-950/1-951/1-952/1-953/1-954/1-955/1-956/1-957/1-958/1-959/1-960/1-961/1-962/1-963/1-964/1-965/1-966/1-967/1-968/1-969/1-970/1-971/1-972/1-973/1-974/1-975/1-976/1-977/1-978/1-979/1-980/1-981/1-982/1-983/1-984/1-985/1-986/1-987/1-988/1-989/1-990/1-991/1-992/1-993/1-994/1-995/1-996/1-997/1-998/1-999/1-1000/1-1001/1-1002/1-1003/1-1004/1-1005/1-1006/1-1007/1-1008/1-1009/1-1010/1-1011/1-1012/1-1013/1-1014/1-1015/1-1016/1-1017/1-1018/1-1019/1-1020/1-1021/1-1022/1-1023/1-1024/1-1025/1-1026/1-1027/1-1028/1-1029/1-1030/1-1031/1-1032/1-1033/1-1034/1-1035/1-1036/1-1037/1-1038/1-1039/1-1040/1-1041/1-1042/1-1043/1-1044/1-1045/1-1046/1-1047/1-1048/1-1049/1-1050/1-1051/1-1052/1-1053/1-1054/1-1055/1-1056/1-1057/1-1058/1-1059/1-1060/1-1061/1-1062/1-1063/1-1064/1-1065/1-1066/1-1067/1-1068/1-1069/1-1070/1-1071/1-1072/1-1073/1-1074/1-1075/1-1076/1-1077/1-1078/1-1079/1-1080/1-1081/1-1082/1-1083/1-1084/1-1085/1-1086/1-1087/1-1088/1-1089/1-1090/1-1091/1-1092/1-1093/1-1094/1-1095/1-1096/1-1097/1-1098/1-1099/1-1100/1-1101/1-1102/1-1103/1-1104/1-1105/1-1106/1-1107/1-1108/1-1109/1-1110/1-1111/1-1112/1-1113/1-1114/1-1115/1-1116/1-1117/1-1118/1-1119/1-1120/1-1121/1-1122/1-1123/1-1124/1-1125/1-1126/1-1127/1-1128/1-1129/1-1130/1-1131/1-1132/1-1133/1-1134/1-1135/1-1136/1-1137/1-1138/1-1139/1-1140/1-1141/1-1142/1-1143/1-1144/1-1145/1-1146/1-1147/1-1148/1-1149/1-1150/1-1151/1-1152/1-1153/1-1154/1-1155/1-1156/1-1157/1-1158/1-1159/1-1160/1-1161/1-1162/1-1163/1-1164/1-1165/1-1166/1-1167/1-1168/1-1169/1-1170/1-1171/1-1172/1-1173/1-1174/1-1175/1-1176/1-1177/1-1178/1-1179/1-1180/1-1181/1-1182/1-1183/1-1184/1-1185/1-1186/1-1187/1-1188/1-1189/1-1190/1-1191/1-1192/1-1193/1-1194/1-1195/1-1196/1-1197/1-1198/1-1199/1-1200/1-1201/1-1202/1-1203/1-1204/1-1205/1-1206/1-1207/1-1208/1-1209/1-1210/1-1211/1-1212/1-1213/1-1214/1-1215/1-1216/1-1217/1-1218/1-1219/1-1220/1-1221/1-1222/1-1223/1-1224/1-1225/1-1226/1-1227/1-1228/1-1229/1-1230/1-1231/1-1232/1-1233/1-1234/1-1235/1-1236/1-1237/1-1238/1-1239/1-1240/1-1241/1-1242/1-1243/1-1244/1-1245/1-1246/1-1247/1-1248/1-1249/1-1250/1-1251/1-1252/1-1253/1-1254/1-1255/1-1256/1-1257/1-1258/1-1259/1-1260/1-1261/1-1262/1-1263/1-1264/1-1265/1-1266/1-1267/1-1268/1-1269/1-1270/1-1271/1-1272/1-1273/1-1274/1-1275/1-1276/1-1277/1-1278/1-1279/1-1280/1-1281/1-1282/1-1283/1-1284/1-1285/1-1286/1-1287/1-1288/1-1289/1-1290/1-1291/1-1292/1-1293/1-1294/1-1295/1-1296/1-1297/1-1298/1-1299/1-1300/1-1301/1-1302/1-1303/1-1304/1-1305/1-1306/1-1307/1-1308/1-1309/1-1310/1-1311/1-1312/1-1313/1-1314/1-1315/1-1316/1-1317/1-1318/1-1319/1-1320/1-1321/1-1322/1-1323/1-1324/1-1325/1-1326/1-1327/1-1328/1-1329/1-1330/1-1331/1-1332/1-1333/1-1334/1-1335/1-1336/1-1337/1-1338/1-1339/1-1340/1-1341/1-1342/1-1343/1-1344/1-1345/1-1346/1-1347/1-1348/1-1349/1-1350/1-1351/1-1352/1-1353/1-1354/1-1355/1-1356/1-1357/1-1358/1-1359/1-1360/1-1361/1-1362/1-1363/1-1364/1-1365/1-1366/1-1367/1-1368/1-1369/1-1370/1-1371/1-1372/1-1373/1-1374/1-1375/1-1376/1-1377/1-1378/1-1379/1-1380/1-1381/1-1382/1-1383/1-1384/1-1385/1-1386/1-1387/1-1388/1-1389/1-1390/1-1391/1-1392/1-1393/1-1394/1-1395/1-1396/1-1397/1-1398/1-1399/1-1400/1-1401/1-1402/1-1403/1-1404/1-1405/1-1406/1-1407/1-1408/1-1409/1-1410/1-1411/1-1412/1-1413/1-1414/1-1415/1-1416/1-1417/1-1418/1-1419/1-1420/1-1421/1-1422/1-1423/1-1424/1-1425/1-1426/1-1427/1-1428/1-1429/1-1430/1-1431/1-1432/1-1433/1-1434/1-1435/1-1436/1-1437/1-1438/1-1439/1-1440/1-1441/1-1442/1-1443/1-1444/1-1445/1-1446/1-1447/1-1448/1-1449/1-1450/1-1451/1-1452/1-1453/1-1454/1-1455/1-1456/1-1457/1-1458/1-1459/1-1460/1-1461/1-1462/1-1463/1-1464/1-1465/1-1466/1-1467/1-1468/1-1469/1-1470/1-1471/1-1472/1-1473/1-1474/1-1475/1-1476/1-1477/1-1478/1-1479/1-1480/1-1481/1-1482/1-1483/1-1484/1-1485/1-1486/1-1487/1-1488/1-1489/1-1490/1-1491/1-1492/1-1493/1-1494/1-1495/1-1496/1-1497/1-1498/1-1499/1-1500/1-1501/1-1502/1-1503/1-1504/1-1505/1-1506/1-1507/1-1508/1-1509/1-1510/1-1511/1-1512/1-1513/1-1514/1-1515/1-1516/1-1517/1-1518/1-1519/1-1520/1-1521/1-1522/1-1523/1-1524/1-1525/1-1526/1-1527/1-1528/1-1529/1-1530/1-1531/1-1532/1-1533/1-1534/1-1535/1-1536/1-1537/1-1538/1-1539/1-1540/1-1541/1-1542/1-1543/1-1544/1-1545/1-1546/1-1547/1-1548/1-1549/1-1550/1-1551/1-1552/1-1553/1-1554/1-1555/1-1556/1-1557/1-1558/1-1559/1-1560/1-1561/1-1562/1-1563/1-1564/1-1565/1-1566/1-1567/1-1568/1-1569/1-1570/1-1571/1-1572/1-1573/1-1574/1-1575/1-1576/1-1577/1-1578/1-1579/1-1580/1-1581/1-1582/1-1583/1-1584/1-1585/1-1586/1-1587/1-1588/1-1589/1-1590/1-1591/1-1592/1-1593/1-1594/1-1595/1-1596/1-1597/1-1598/1-1599/1-1600/1-1601/1-1602/1-1603/1-1604/1-1605/1-1606/1-1607/1-1608/1-1609/1-1610/1-1611/1-1612/1-1613/1-1614/1-1615/1-1616/1-1617/1-1618/1-1619/1-1620/1-1621/1-1622/1-1623/1-1624/1-1625/1-1626/1-1627/1-1628/1-1629/1-1630/1-1631/1-1632/1-1633/1-1634/1-1635/1-1636/1-1637/1-1638/1-1639/1-1640/1-1641/1-1642/1-1643/1-1644/1-1645/1-1646/1-1647/1-1648/1-1649/1-1650/1-1651/1-1652/1-1653/1-1654/1-1655/1-1656/1-1657/1-1658/1-1659/1-1660/1-1661/1-1662/1-1663/1-1664/1-1665/1-1666/1-1667/1-1668/1-1669/1-1670/1-1671/1-1672/1-1673/1-1674/1-1675/1-1676/1-1677/1-1678/1-1679/1-1680/1-1681/1-1682/1-1683/1-1684/1-1685/1-1686/1-1687/1-1688/1-1689/1-1690/1-1691/1-1692/1-1693/1-1694/1-1695/1-1696/1-1697/1-1698/1-1699/1-1700/1-1701/1-1702/1-1703/1-1704/1-1705/1-



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 sektöründe 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 financial 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 yanı sıra 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 farklı 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 Yıl 1 Sk. Bomoniü  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ M.D: 7260265640

M1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Meydanı No: 10/1 Kat: 5  
No: 1 K2 D: 5 Kat: 5  
Maslak VII. 338  
www.m1capital.com.tr  
Mersis No: 38 33 000100015

## 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 aşkın 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. : 7260263640



KAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler 5. Sk. Beşiktaş/İstanbul  
No: 1 K 2 Kat: 7 Maslak Sarıyer/İstanbul  
Mersis No: 380 001 0521 0001 270100  
Tic Sic No: 270100  
Mersis No: 030 001 340 1000210





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 uyumsuzluk 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 görevlerini seçilmelerinde etkili olan anlaşmalar bulunmamaktadır.

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Fehi Yolu 1 Şk. Bomantli  
Businesscenter No: 8/1 Sisli/ İstanbul  
ŞİŞLİ M.D: 7260265640



65

KAPİTAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.Ş. SK. Bayrak Caddesi  
No: 1 P.2. Kat: 204-32 Kat: 270189  
M.Ş. No: 270189  
www.mfd.gov.tr  
M.Ş. No: 0312 243527 2115

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 198.020 TL'dir.

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 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 Kayseriioğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yıl / 2 Yıl 3 Ay

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 gözetir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetleri belirler ve yönetim kurulunun onayına sunar.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

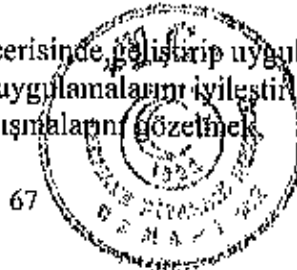
- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.
- Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kurulu na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli / İstanbul  
SİŞLİ V.D. 37260265640

67



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sk. Beyli Çiftliği  
No: 10/10 G.M. Mah. Şişli / İstanbul  
Mersis No: 343 001 3520000000000276189  
www.pcyoy.com.tr  
Tic Sicil No: 03510000210000

- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin 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 üçüncül 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, güvenceli 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, 31.12.2020 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.:7260265640



İNCEKAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sk. Dışkapı Çarşısı  
No: 15/6 Kat: 6. Kat Beşiktaş/İstanbul  
Tic Sic No: 277018D  
Mers No: 089 001 3521 00010  
E-posta: info@incekapital.com.tr  
Telefon: 0312 2143521/0015

## 17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

#### Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

- 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%
<b>Toplam</b>		<b>253.000.000,00</b>	<b>100,0</b>

- 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%
<b>Toplam</b>		<b>253.000.000,00</b>	<b>100,0</b>

#### 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 M.D. 2260265640



AYRILIK MİTAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sk. Beşiktaş  
No 100 D. 10/10 Beşiktaş-Sarıyer İZMİR  
Tic. Sic. No: 270169  
Müş. Sic. No: 270169  
Mersis No: 0805003210015



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
<b>Toplam</b>	<b>23.040.532</b>

#### 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	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>20.877.730</b>	<b>35.235.571</b>	<b>48.595.217</b>	<b>37.001.474</b>

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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>7.836.296</b>	<b>35.235.571</b>

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 Yıl 1 Sk. Bomonli  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ Y.D. 7260265040



A/CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Değerler Kurumu  
No 11/2007-2008/2008/2008/2008/2008  
Mersis No: 3300001192100015

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 ihraçının 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. Akari Yd.1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: B/1/Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 7260265040



A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Menkul Değerler Kurulu Sicil No: 270183  
No: 1 K.2.İ.Ş. No: 104/2011  
Mecidiyeköy Mah. Akari Yd.1 Sk. Bomonti  
Şişli V.D. 7260265040  
Merkezi: 0212 330 4352 / 330 4315



## 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 aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi**

Yoktur.

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

Yoktur.

**20.5. 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 üda sicil, 3148 mühür nolu YMM Osman Ferhat Çanakkale'nin hazırladığı DYD-06-2014/2017-007 sayılı 15.04.2017 tarihli YMM raporunda belirtilen değerler Şirket'e aynı sermaye olarak koyulmuştur.

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

PEKER GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yenil Yolu 1 Sk. Bomonti  
Business Center No: 6/1 Beşik/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 7260265640



AT CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 1122  
Ticaret Sicil No: 270150  
Şişli V.D.: 352500015

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılama Şekli
Kuruluş	25.04.2017	02.05.2017	-	17.000.000	Aynı Sermaye (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı *	28.04.2017	08.05.2017	17.000.000	30.000.000	Aynı 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](http://www.pekergyo.com) adresinden ulaşılabilmektedir.

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 Yıl 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 5/1 Şişli/İstanbul  
SİSİTİ V.D.:7260266640



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Sk. Bayraklı  
No 1  
Marşisi  
Tic. Sic. No: 270184  
Mersis No: 088000352100015

**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 ilzamu, 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.

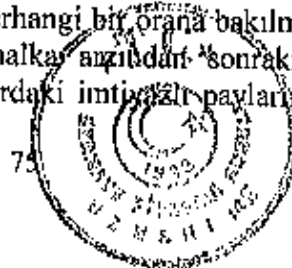
Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Şirketin esas sözleşmesinin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncü 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 Şişli, Beşiktaş  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
SİSİLİ V.D.:7260269640



PEKER CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Sok. Beşiktaş/İstanbul  
No:1 Halkalı Mah. Beşiktaş/İstanbul  
Mersis No: 08330035210001000100  
Tic Sicil No: 270189  
Vergi Sicil No: 270189

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 Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca "Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan 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 dönemi 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 çağırır. 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.

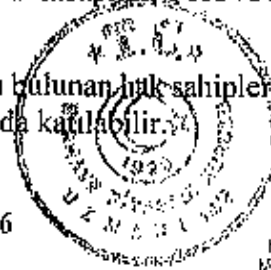
Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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'mn 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yönlü Sk. Bontanlı  
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul  
ŞİŞLİ Y.O. 7260265610

76



CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sk. İsmet Paşa Bld. Kat: 5  
Nispetiye Mah. No: 100/100 Şişli/İSTANBUL  
M.B. No: 283 004 352 Tic. Sic. No: 270189  
E-posta: info@peker.com.tr  
Tic. Sic. No: 0303001352100015

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

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

Yoktur.

**20.18. Payların devrine ilişkin esaslar**

Pay devirleri SPK'nı 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 yasamı 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 itibarıyla işlemiş faizler dahil 23.040.531,75 GBP'dir. Bu tutarın geri ödeme takvimi aşağıdaki gibidir:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Vatan Yolu 1. SK. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Etiler/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 7260265640



AKİMPERİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.B.Ç. Sk. Beşiktaş / İstanbul  
No: 14 Kat: 14. Kat No: 35210000000000000000  
Müşteri Hizmetleri: 0212 35210000  
E-posta: bilgi@akimperital.com.tr  
Tic. Sic. No: 276129

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
<b>Toplam</b>	<b>23.040.532</b>

### Ataköy NEF 22 - Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımını 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 paylaşımını inşaat ve kat karşılığı gayrimenkul satışı sözleşmesi çerçevesinde, Şirket'in mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsada geliştirme masrafları Timur Gayrimenkul tarafından karşılanarak Ataköy NEF 22 isimli gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. Söz konusu sözleşmede, projede yer alan bağımsız bölümlerden elde edilecek satış hasılatının %50'si Şirket'e ve %50'si Timur Gayrimenkul'e olacak şekilde paylaşılması öngörülmüştür.

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

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

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

Gerçekleşen bu nihai paylaşım neticesinde, 15.03.2019 tarihi itibarıyla, Ataköy NEF 22'de yer alan 5.605,26 m2 satılabilir alana sahip 45 adet bağımsız bölüm Şirket uhdesinde kalmış, 6.106,83 m2 satılabilir alana sahip 31 adet bağımsız bölüm ise Timur Gayrimenkul'e bırakılmıştır. Taraflar kendi paylarına kalan bölümleri bundan sonra serbestçe tasarruf edebilecek, paylaşımına konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirlerden tarafların birbirlerine karşı herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Öte yandan 15.03.2019 tarihinden önce üçüncü kişilere ön satışı yapılmış olan bağımsız bölümler nedeniyle doğmuş olan alacaklar ise tahsil edildikçe hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflar arasında paylaşılmaya devam edecektir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 7260269640



A CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Aksoy Cad. No: 10/1  
No: 34200/2 Kat: 10/1 Şişli/İstanbul  
Müş. No: 0212 3571 1022 S. No: 270189  
www.acapital.com.tr  
Tic. Sic. No: 028809/000215/015



finansal tablolarının olası düzeltmenin etkilerini içerecek şekilde yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. 15 Mayıs 2020 tarihinde Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilen yeni değerlendirme raporunda anılan intifa haklarının değeri 44.515.000 Türk Lirası olarak takdir edilmiştir. Bu değere Hasan Peker'in itirazı nedeniyle yeni değerlendirme raporunun değerlendirme 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 değerlendirme raporunun Uluslararası Değerleme Standartlarına ("UDS") aykırılık göstermediği ve değerlendirme raporunda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin makul olduğu sonucuna vardığını belirtmiştir. Hasan Peker, TDUB Yönetim Kurulu'nun yeni değerlendirme 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 belirlenmemiştir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na 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 diğer 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 m<sup>2</sup>'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 dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi**

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mh. Yenil Yol 1 Etk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
Şişli V.D.: 7260265640



APC MİTAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sok. Boyut Çiftliği  
No: 12 Kat: 8 Beşiktaş/İstanbul  
Müşük AL: 81 3391 3821 Tic Sic No: 270189  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 33820/00010



“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 düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK’nın 521’inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

c) 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 hükümleri 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 ilzerinde 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	Göçünen Aşama
1. Mark Metin Prayman	Israel Avraham Bildirici	Istanbul Anadolu 13. Sulh Hukuk	Sultan Mahkemesi Kararı C32 blok 2 nolu bağımsız bölümler payı	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.

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

81

1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
S: Beylikdüzü  
No:1 Kat:3 Kat:3 Maslak Şişli/İstanbul  
Maslak No: 33 004 35241 Kat:3 No:2/6/189  
Tic Sicil No: 038000000000005

		Mahkemesi 2017/1207	mlkiyet ortaklığının giderilmesi		
Peker GYO	1. Savaş Tatar 2. Aşım Ltd Şti. 3. Gülşay Parlak 4. Celal Hacıyep- oğlu	İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas	Çamlıca Arası'na davalıların el atmasını önlenebilir 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 c.	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 Komutları A21 blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin paylı mlkiyet 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. Israel Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/1136 B	Sultan Makamı Komutları C5 blok 2 nolu ve C33 blok 3 nolu bağımsız bölümlerin paylı mlkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Dava derdest olarak devam etmektedir.
Klinter İnşaat ve Enerji San. Tic. A.Ş.	1. İhan Demirel 2. Fatih Gedikli 3. Timur Gayrimenkul	Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/472 E.	Ataköy Nilif 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 müsterek ve müteselsilen tahsili, 670.000 USD çek bedelinin davalılardan müsterek 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: B11 Sisli/ İstanbul  
Şişli V.D.:7260269640



A1 CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No: 54 Beşle-Çi/152  
Maslak Yolu Maslak-Şişli/ İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270169  
Vergi Sic. No: 270169  
Tic. Sic. No: 0238000020015

## 23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt 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 kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

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

### 23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

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

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mh. Yeni Yo/1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 37260/65640



A CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. 5. Sk. Gülyazır Çarşısı  
No:1 Kat: 8/1 Şişli-İstanbul  
Müş. No: 33600/65640  
M. No: 33600/65640

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

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

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

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

**Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507):**

Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde 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 nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırım 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):**

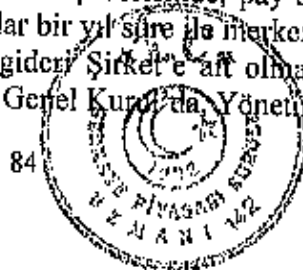
Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını Genel Kurul'da, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

**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, gidici 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. Bornova  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.:7260265640

84



ATLANTİK CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. Nispetiye Bulvarı No: 10 Kat: 10/10 Şişli/İstanbul  
No: 11021/1-1/10 Kat: 10/10 Şişli/İstanbul  
Merkul Yatırım Kurumları Kanunu No: 270160  
www.atlanticcapital.com.tr





son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 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. Söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir.

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

Pay bedelleri QNB Finansbank Şubesinde bulunan  
TR16001110000000098649705 no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

FEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1/5 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 7260265640



ASK CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mevcut Borsacı Ortak  
No: 1 K 2 / 1034 3521 T4 Şişli/İstanbul  
Maslak VFD No: 1034 3521 T4 Şişli/İstanbul  
Nispetiye Şubesi  
Nispetiye Şubesi No: 0 85034 02102073

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 başvuruları 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](http://www.borsaistanbul.com), üyeler başlıklı bölümünde yer almaktadır.

#### e) 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. Rüşhan 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

Karşılanamayan talebe ilişkin bedel ödemesi söz konusu 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 halinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.





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

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

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

#### 24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme 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, Kurulum 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 kısıtlı olup 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](http://www.kap.org.tr)) duyurulacak olan tarihler arasında, 30 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

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

- d) Ortakların, ödemiş/çıkartılmış 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 mevzuatın bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan TR1600110000000098649705 IBAN no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

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

89



AİC DİTAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Sk. Beşiktaş/İstanbul  
No:1 K2 Kat: Maslak-Sarıyer/İstanbul  
Maslak V.D. No: 04/9521 Etiler/Şişli/İstanbul  
www.aiccapital.com.tr  
Merkezi No: 0330013/010/010

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 dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla,
- Payları dolaşımında 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 kullanılmayacaktır.

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 satılmayan pay olursa, kullanılmayan ve /veya satılmayan pay kadar sermaye artırım 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 ERTÜTÜNÇÜ	Finans Müdürü
Murat PARMAKCI	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mh. Yeni Yd. 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ Y.D. 7260265640



AY CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M. F. C. 15 Eylül Çarş. No: 1/1 K. 2. Kat Kat: Maslak-Sarıyer/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270435/1 Tic. Sic. No: 270189  
M. F. C. 15 Eylül Çarş. No: 1/1 K. 2. Kat Kat: Maslak-Sarıyer/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270435/1 Tic. Sic. No: 270189





### 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 satılmaması 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
Araç Kur.Öd.Tutar (BSMV Dahil)	210.000
Diğer giderler	210.000
<b>Tahmini Toplam Maliyet</b>	<b>3.218.180</b>
Pay Tutarı	1.012.000.000
<b>Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,0032</b>

### 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 yurtdışında düşük maliyetli ve uzun süreli finansman kullanılarak yüksek kar marjlarına ulaşmaktır. Ayrıca, yurtdinde yüksek finansman maliyetleri nedeniyle daha yüksek özkaynak kullanılarak karlılığın artırılması amaçlanmıştır.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yo. 1. Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/11 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D. 7260265640

93

A11 KAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Bulvarı No: 17  
Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270913  
Mersis No: 08330002709130001000100

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)	
<b>GENEL TOPLAM</b>			<b>1.008.356.680 TL</b>		

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. ilgili gayrimenkulün doğrudan Şirket tarafından veya ilgili gayrimenkul ya da gayrimenkul projesinin Şirket'in mevcut veya yeni kurulacak III-481 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Meri Yol 1 sk. Bantoni  
Businesscenter No: 6/1 Sisli İstanbul  
Şişli V.D. 57260265840

94



AYDIN CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sok. Büyükdere  
No:3 Kat:5 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL  
Maslak M. No:329/104 3521 Tic Sic No: 270180  
www.aydincapital.com.tr  
Mersis No: 33990000000000000001

bendi kapsamındaki iştirakleri aracılığıyla portföye alınmasının söz konusu olması halinde gayrimenkulün rayiç değerinin ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanacak değerlendirme raporları ile tespit ettirilceğinin ve söz konusu değerlendirme raporlarının Kurul'ca listeye alınmış değerlendirme 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 hazırlanacağını ve yeminli tereddüt 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 Değerlemelerde Uyulacak Esaslar" çerçevesinde değerlendirme raporu hazırlanarak Kurul'a iletileceğinin,

2. Kurul'un onayı sonrasında fon kullanımının gerçekleştirileceğinin

3. Yapılacak işlemde en fazla değerlendirme raporunda yer alan değer dikkate alınacağını,

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 artırım 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, gerçekleştirmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 7 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli İstanbul  
ŞİŞLİ M.D.: 22602656/0



AİCA MİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
No 1 K...  
03860 13821 2045





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 müesseselere 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 kişilerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat amacıyla 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.

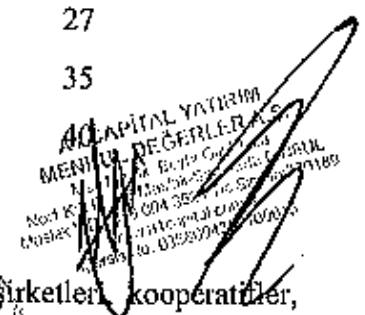
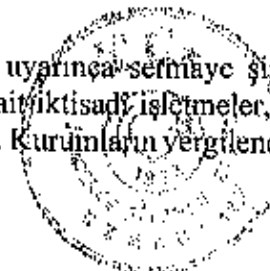
Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

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	

#### 30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

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



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 ifâ 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 Alım 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:

- alın satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfasi halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- 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 tüpler:

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yenil Yol 116k. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/ İstanbul  
ŞİŞLİ V.B.: 7260265640



A CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
MEVKİFAT MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.  
No 1...  
Müşteri...  
No 1...  
Müşteri...



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'na %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 temsilciligince 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 kaydının 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

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

101

İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
MENKUL DEĞERLER  
Şişli/İstanbul  
No:1 Kızıllı Mahallesi/Şişli/İstanbul  
Maslak V.D. 2260045621 Şişli/İstanbul  
Mersis No: 030 60 0200 015

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 ziyat 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 çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan esya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslenenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (e) 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'nın Geçici 67'nci maddesi uyarınca BİST'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 vergilendirilmiştir.

##### 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 surcui 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, GVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeni Yolu 3 Sk. Bomonti  
Businesscenter No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ V.D.: 2260265640

102

AK CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Sk. Beybi Çarşısı Kat: 10/100  
No:1 Kat: 10/100 Maslak Şişli/İstanbul T.C. V.D. No: 270163  
Mersis No: 033300425000015



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 mükellefiyeti 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 dağıtım 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 dağıtımını 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 Yolu 1 Sk. Bomonti  
Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul  
ŞİŞLİ M.D. 260265610

104

AİT CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
No:11 Kat:10 Mersis:08100010000000000000  
Maslak/İstanbul Tel:0212 352 11 00 Faks:0212 352 11 89  
Merkezi: 0396 64352100010



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 tevkifat 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 "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî 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 yararlanabilmesi 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. İNCELEMAYA 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.pckergyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlara 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.: 7260265540

105

MEKUL DEĞERLEME A.Ş.  
No:1 K...  
Maslak V...  
Mers: 0803001302700515

2) İhraççının izahnamede yer alan finansal tabloları

### 33. EKLER

#### EK-1 Sorumluluk Beyanları

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Yeşil Yol 1 Sk. Bomonti  
Businesscenter/No: 8/1 Şişli/İstanbul  
ŞİŞLİ M.D.: 260285640

A CAPITAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
M.İ.İ.Ş. No: 001 5021 T.İ.İ.Ş. No: 270189  
No: 1 K...  
Müşük V...  
M.İ.İ.Ş. No: 098200...  
İSTANBUL

