

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000,00 TL'den 5.000.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 2.500.000.000 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 www.pekergyo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.a1capital.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	4
2. ÖZET	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	27
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	28
5. RİSK FAKTÖRLERİ	35
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	44
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	48
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	52
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR / STOKLAR / YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	54
10.FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	58
11.İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	67
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	67
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	71
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	72
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	77
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	77
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	82
18. ANA PAY SAHİPLERİ	82
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	84
20. DİĞER BİLGİLER	87
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	91
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	91
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	97
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	101
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	108
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	108
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	109
28.SULANMA ETKİSİ	109
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	110
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	110
31.İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	119
32.İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	119
33.EKLER	120

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirketi
Aracı Kurum	A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ataköy NEF 22	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel Üzerinde Yer Alan Gayrimenkul Kompleksi
BB	Bağımsız Bölüm
BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Çamlıca Arsası	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1-2-3 Parseller İle 1139 Ada 3-4-5 Parseller'den Oluşan Arsalar
EUR/Euro	Avrupa Para Birimi
GBP	İngiliz Sterlini
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
NEF/Timur Gayrimenkul	Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş.
Net Değerleme	Net Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Lotus Değerleme	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
m ²	Metrekare
Peker GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Reel Değerleme	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sultan Makamı Konutları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, Çakal Dağı Taşlık Bayır Mevkii, 879 Ada 51 Nolu Parsel Üzerinde Yer Alan Gayrimenkul Kompleksi
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TDUB	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
UFRS/UMS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası Muhasebe Standartları
USD, \$ veya ABD Doları	Amerikan Doları
VUK	Vergi Usul Kanunu
YMM	Yeminli Mali Müşavir

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 20/01/2025	Sorumlu Olduğu Kısım
Hasan PEKER Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 20/01/2025		Sorumlu Olduğu Kısım
Ahmet Hulusi KONUK Genel Müdür Yardımcısı	Sertan KARGIN Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Güney Bağımsız Denetim Ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Cem Uçarlar Sorumlu Denetçi	31.12.2021-31.12.2022-31.12.2023 Tarihli Finansal Tablolar Ve İlgili Bağımsız Denetim Raporları
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Muhammet Yaşarbaş Sorumlu Denetçi	30.06.2024 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporu

İlgili Değerleme Raporlarını Sunan Kuruluş/Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ozan ALDOĞAN -Değerleme Uzmanı Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı	2021 Yılı Değerleme Raporları
Strutt & Parker Jim Ball- Değerleme Uzmanı	
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ozan ALDOĞAN -Değerleme Uzmanı Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı Gizem GEREĞÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı	2022 Yılı Değerleme Raporları
Wardin & Schmoranz Arjantin Pilaki MRRICS-Değerleme Uzmanı	
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin Akdeniz- Sorumlu Değerleme Uzmanı	2023 Yılı Değerleme Raporları
Wardin & Schmoranz Alexander Schmoranz-Değerleme Uzmanı	

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p>Hukuki Statü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye İletişim Adresi: Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL İnternet Adresi: www.pekergyo.com Telefon ve Faks Numarası: 0212 444 32 64 - 0212 241 00 90 KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: pekergayrimenkul@hs01.kep.tr</p>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	<p>Şirket Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket gayrimenkul sektöründe ağırlıklı olarak arazi geliştirme konusuna odaklı bir şekilde faaliyet göstermektedir. Geliştirdiği arsalar üzerinde müteahhit veya proje geliştirici firmalarla işbirliği yaparak üst gelir gruplarına hitap eden konut ve/veya ticari gayrimenkul projelerini hataya geçirmeyi ve bu projelerden satış ve/veya kira geliri elde etmeyi amaçlamaktadır. Şirket ağırlıklı olarak yurtdışında Almanya, ve İspanya'da faaliyet göstermekte olup İstanbul/Türkiye' de de yatırımlar yapmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla Şirket portföyündeki varlıklar hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler <p>28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 4 işyeri, 4 depolu işyeri ve 2 asma katlı depolu işyeri bulunmaktadır.</p>

Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan 5 adet ticari alana ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

- **Sultan Makamı Konutları**

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Konutları" içinde yer alan 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

- **Kaiserwall Almanya**

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina şirket aktifinde yer almaktadır.

- **Ritz Carlton**

Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır. İlgili daire kiraya verilmiş ve kira geliri elde edilmektedir.

- **Peker Tower Maslak**

Şirket, 24 Haziran 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m2 inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m2 ile 560 m2 arasında değişmektedir.

- **Peker GMBH**

Peker GMBH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m2 net kullanım alanı (8.400 m2 otel, 5.800 m2 boarding house, 1.800 m2 ofis, 8.000 m2 ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubu'na kiralanmıştır. Bununla birlikte, şirketin bünyesinde kira geliri elde ettiği bir adet villa tipi konut yer almaktadır.

- **Blue Stone Investment GMBH**

Grup, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GMBH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır. Almanya'nın Gerevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m2 arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.

- **Nordstern Düsseldorf GMBH**

Grup, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan Peker GMBH'dan 13.367.707 TL ödenerek satın alınmıştır. Şirket bu pay alımıyla birlikte ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir.

Nordstern Düsseldorf GMBH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olup ilgili arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir. Ek olarak, Nordstern Düsseldorf ile Düsseldorf Belediyesi arasında 31 Ağustos 2023 tarihinde imzalanan arsa alım sözleşmesi ile bahsi geçen arsaya bitişik parselde 9.163 m2 büyüklüğünde yeni bir arsa daha alınmış olup, bu iki arsanın projelendirilmesi birlikte yapılacaktır.

- **Peker GYO Spain SL**

Söz konusu şirketimiz bünyesinde, Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan, ekspertiz değeri 342.862,21 Euro olan 609,11 m2 arsanın 355.000 Euro bedelle satın alınması için Maldonado Gonzalez Abogados Slp firması ile ve Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan ekspertiz değeri 265.867,93 Euro olan 670 m2 arsanın 220.000 Euro bedelle satın alınması için Carmen Isabel Barrios Medina Montoya ile noter alım sözleşmeleri imzalanmış ve satın alma bedelleri ödenerek tapu işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu arsalar üzerinde modüler ev projeleri geliştirilmekte olup, projeler ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Bu kapsamda modüler ev yapımına ilişkin tüm malzemeler satın alınmış olup, fabrikada üretimleri tamamlanmıştır. Ayrıca çelik konstruksiyonlar kurulmuş ve planlar hazırlanarak izin için belediye başvurulmuştur.

- **Peker GYO Global GMBH**

Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

Yine Almanya'da kurulu iştirakimiz Peker GYO Global GMBH bünyesine Almanya'nın Kuzey RenVestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde yer alan 2.690 m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 2.530.000 Euro olan taşınmaz 2.400.000 Euro bedelle satın alınmış olup, söz konusu arsa üzerinde 75 odalı hotel ve 20 dairelik konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Projede yapılacak olan 75 odalı otelin 14 farklı ülkede 600'den fazla oteli bulunan B&B Hotel grubu'na 20 + 5 yıllığına kiralanması için sözleşme imzalanmıştır. Kira bedeli yıllık 426.600 Euro olup, 5'inci yıldan sonra yıllık ciro'nun %23,5'u baz kiranın üzerinde olması durumunda

		kira bedeli cironun %23,5'u olarak ödenecektir. Söz konusu projemizde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, otel olarak renove edilecek mevcut binanın içi yıkım işleri ile konut inşaatı ile ilgili kaba inşaat ve çatı inşaatı tamamlanmıştır.																																								
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; imar, 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 yapılıyor olması 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 yurt içinde ve yurt dışında toplam altı adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1" data-bbox="544 1032 1449 1686"> <thead> <tr> <th colspan="5">30.06.2024 Sermayedeki Pay ve Oy Kullanma Hakkı</th> </tr> <tr> <th>Bağlı ortaklıklar</th> <th>Faaliyet konusu</th> <th>Kuruluş ve faaliyet yeri</th> <th>Sermaye</th> <th>Doğrudan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GG Gayrimenkul</td> <td>Gayrimenkul proje geliştirme</td> <td>İstanbul - Türkiye</td> <td>100.000 TL</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Peker GMBH</td> <td>Gayrimenkul proje geliştirme</td> <td>Düsseldorf - Almanya</td> <td>1.000.000 Euro</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Peker GYO Global GMBH</td> <td>Gayrimenkul proje geliştirme</td> <td>Düsseldorf - Almanya</td> <td>7.300.000 Euro</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Blue Stone Investment GMBH</td> <td>Gayrimenkul proje geliştirme</td> <td>Grevenbroich - Almanya</td> <td>3.300.000 Euro</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Nordstern Düsseldorf GMBH</td> <td>Gayrimenkul proje geliştirme</td> <td>Düsseldorf - Almanya</td> <td>8.025.000 Euro</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>Peker GYO Spain SL</td> <td>Gayrimenkul proje geliştirme</td> <td>Malaga - İspanya</td> <td>3.000 Euro</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket’in halka açık olan kısım dışında kalan hisseleri Hasan Peker’e aittir. Şirket ortağı Hasan Peker’in yurt içinde ve yurt dışında 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 veren şirketleri bulunmaktadır.</p>	30.06.2024 Sermayedeki Pay ve Oy Kullanma Hakkı					Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermaye	Doğrudan	GG Gayrimenkul	Gayrimenkul proje geliştirme	İstanbul - Türkiye	100.000 TL	100	Peker GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	1.000.000 Euro	100	Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	7.300.000 Euro	100	Blue Stone Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich - Almanya	3.300.000 Euro	100	Nordstern Düsseldorf GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	8.025.000 Euro	51	Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	3.000 Euro	100
30.06.2024 Sermayedeki Pay ve Oy Kullanma Hakkı																																										
Bağlı ortaklıklar	Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermaye	Doğrudan																																						
GG Gayrimenkul	Gayrimenkul proje geliştirme	İstanbul - Türkiye	100.000 TL	100																																						
Peker GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	1.000.000 Euro	100																																						
Peker GYO Global GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	7.300.000 Euro	100																																						
Blue Stone Investment GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Grevenbroich - Almanya	3.300.000 Euro	100																																						
Nordstern Düsseldorf GMBH	Gayrimenkul proje geliştirme	Düsseldorf - Almanya	8.025.000 Euro	51																																						
Peker GYO Spain SL	Gayrimenkul proje geliştirme	Malaga - İspanya	3.000 Euro	100																																						
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları	Peker GYO’nun 2.500.000.000,00 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesi içerisindeki %5 ve üzeri paya sahip olan ortakların pay oranı ve grupları aşağıda yer verildiği gibidir.																																								

	doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Sermaye ve Ortaklık Yapısı				
		Hissedarlar	Grup	Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
		Hasan Peker	A	Nama	157.377.359,90	6,29
		Hasan Peker	B	Hamiline	624.029.097,83	24,97
		Diğer(Halka Açık Kısım)	B	Hamiline	1.718.593.542,27	68,74
		Toplam	A+B		2.500.000.000,00	100
		Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinde düzenlendiği üzere; Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, 157.377.359,903 TL'ye karşılık 157.377.359,903 adet A grubu nama yazılı pay ve 2.342.622.640,097 TL'ye karşılık 2.342.622.640,097 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.				
		"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde düzenlendiği üzere; 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.				
		Ortaklığın yönetim kontrolü A Grubu pay sahiplerine ait olup, söz konusu kontrol paylara tanınan imtiyazların ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.				
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Finansal Durum Tablosu (Konsolide)				
			30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
			Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
			Konsolide	Konsolide	Konsolide	Konsolide
		Nakit ve nakit benzerleri	67.553.302	57.631.848	91.693.166	254.026.452
		Finansal yatırımlar	38.134.019	93.129.712	5.257	-
		Ticari alacaklar				
		- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	160.757.785	148.230.293	-	-
		- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	727.552.734	705.981.642	58.868.902	2.912.186
		Diğer alacaklar				
		- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4.222.013	3.187.382	268.124.417	-
		- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.331.569	3.852.477	15.095.898	314.616
		Stoklar	368.643.820	295.541.592	338.063.633	89.563.870
		Peşin ödenmiş giderler				
		- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	492.906.011	360.372.176	270.756.635	501.791
		- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	31.429.856	6.604.879	262.907.556	-
		Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	62.006	31.897	105.398	317.837
		Diğer dönen varlıklar	66.230.853	56.971.505	7.285.821	191.839
		Toplam dönen varlıklar	1.968.823.968	1.731.535.403	1.312.906.683	347.828.591

Finansal yatırımlar	974.682	781.402	-	-
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	848.433.868	404.715.554
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.013.020	857.345	864.932	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.655.805.622	4.095.680.007	4.029.258.716	310.409.179
Maddi duran varlıklar	63.358.384	54.585.482	50.513.153	12.338.652
Peşin ödenmiş giderler	-	-	-	-
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	13.029.560	-	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126	148.859.564
Ertelenmiş vergi varlığı	2.792.831	9.196.027	12.799.268	-
Toplam duran varlıklar	5.723.944.539	4.174.129.823	4.942.317.063	876.323.478
Aktif Toplamı	7.692.768.507	5.905.665.226	6.255.223.746	1.224.152.069
Kısa vadeli borçlanmalar	718.449.101	119.063.019	288.898.626	125.958.124
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.392.924	5.223.037	-	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	42.730.748	31.675.765	-	-
Diğer finansal borçlar	-	54.488	36.292	-
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	2.071.706	960.730	-	149.280
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	120.313.973	119.691.373	127.360.052	13.989.042
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	254.490	26.713.508	4.603.449
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	732.362.370	1.631.630	455.028.949	9.231.669
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.742.385	30.875.483	699.358	312.293
Kısa vadeli karşılıklar				
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	25.349	360.565	2.053.023	188.168
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	1.119.116	809.554	1.350.489	363.029
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-	5.317.125	3.547.198
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16.815.678	50.519.925	2.638.476	408.934
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	1.723.023.350	361.120.059	910.095.898	158.751.186
Uzun vadeli borçlanmalar	1.826.089.891	2.006.153.469	1.352.535.846	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	333.039.745	15.543.862	-	-
Diğer borçlar				
-İlişkili taraflara diğer borçlar	329.717.861	1.160.344	130.310.118	-
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	460.467	495.880	2.030.805	384.667
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	213.778.816	191.512.926	115.818.721	-

Toplam uzun vadeli yükümlülükler	2.703.086.780	2.214.866.481	1.600.695.490	384.667
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.042.657.873	3.118.620.735	3.744.432.358	1.065.476.527
Ödenmiş sermaye	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	2.394.947.714	1.787.200.218	1.787.200.218	-
Geri alınmış paylar	(261.393.296)	-	-	-
Hisse senedi ihraç primleri	19.649	15.752	15.752	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(792.719)	(531.593)	(590.197)	132.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Yabancı para çevirim farkları	(949.303.557)	(514.092.143)	(486.315.390)	31.596.189
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(2.355.687.740)	(1.424.043.311)	5.191.570	(73.865.716)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	492.418.710	115.248.666	96.461.310	9.963.926
Geçmiş yıllar karları	2.637.091.803	1.524.924.167	2.133.069.346	124.868.151
Net dönem karı / (zararı)	415.523.562	960.065.232	(460.433.998)	302.942.638
Kontrol gücü olmayan paylar	224.000.504	211.057.951	-	(460.311)
Toplam özkaynaklar	3.266.658.377	3.329.678.686	3.744.432.358	1.065.016.216
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	7.692.768.507	5.905.665.226	6.255.223.746	1.224.152.069

- **Ticari Alacaklar**

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının sırasıyla 158.077.800 TL ve 146.582.550 TL'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'in paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanırken; aynı tarihler itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların sırasıyla 667.439.600 TL ve 651.478.000 TL'lik kısmı ise Nordstern Dusseldorf'un paylarının %40'ının Date Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışından kaynaklanmaktadır. Ek olarak; 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların sırasıyla 43.267.060 TL, 39.095.780 TL, 38.015.078 TL'lik kısmı Gravesend North Kent Hospital'ın satışına ilişkin Strawberry Star SL1 Limited'dan ticari alacaklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar yurtdışı bağlı ortaklıkların satışı nedeniyle UK Imperial Investment Limited'dan ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili ticari alacak için 12 aylık LIBOR faiz oranı ile adat faizi işletilmekteyken; ilgili alacağın teminatı için Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır. İlgili alacak, Peker GMBH'in satın alımı sırasında 23 Haziran 2024 tarihi itibarıyla mahsuplanarak kapanmıştır.

- **Stoklar**

30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in stokları Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları, Ataköy Projesi arsa payları ve Sultan Makamı Konutları bağımsız bölüm stoklarından oluşmaktadır.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları	272.374.845	218.362.795	258.073.290	49.569.070
Ataköy projesi arsa payları	84.499.690	67.743.365	67.743.365	32.063.665
Sultan Makamı Konutları	49.390.851	39.596.625	59.648.332	17.157.607
Stoklar, brüt	406.265.386	325.702.785	385.464.987	98.790.342
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	(24.349.785)	(19.521.212)	(47.401.354)	(9.226.471)
Ataköy projesi arsa payları (-)	(13.271.781)	(10.639.981)	-	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(37.621.566)	(30.161.193)	(47.401.354)	(9.226.471)
Stoklar, net	368.643.820	295.541.592	338.063.633	89.563.871

31 Aralık 2021 tarihinden sonra 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde stoklardaki değer artışı enflasyon muhasebesinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sonra eren dönemde daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi ile ilgili bölüm yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır buna ek olarak Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konutun satışı gerçekleştirilmiştir. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihine kıyasla yaşanan artış enflasyon muhasebesinden kaynaklanmakta olup herhangi bir stok satışı ya da stok alımı bulunmamaktadır.

- **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hotel - Peker GMBH	3.021.042.400	2.801.355.400	2.365.148.144	-
Peker Tower Maslak	981.830.000	-	-	-
Düsseldorf 2 - Nordstern	388.168.820	359.941.595	-	-
Düsseldorf - Nordstern	375.873.880	348.540.730	351.487.294	49.971.353
Solingen - Peker GYO Global	305.617.080	212.544.692	145.358.064	52.571.420
Arsa kullanım hakkı	159.046.295	-	-	-
Grevenbroich - Bluestone	98.535.162	91.369.790	92.963.462	29.935.370
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	77.335.704	62.000.000	-	-

Nef 22 - Peker GYO	63.303.015	50.750.000	22.245.674	-
House - Peker GMBH	51.814.390	48.046.503	49.766.660	-
Parcela Benalmadena - Spain	49.095.605	45.525.425	-	-
Parcela Mijas - Spain	40.645.555	37.689.853	-	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	24.238.596	22.475.991	25.261.096	-
Kaiserwall - Peker GYO	19.259.120	15.440.028	18.592.693	6.819.009
Çamlıca Arsa – Peker GYO	-	-	892.908.379	141.802.564
Marbella - Spain	-	-	65.527.250	-
Sultan Makamı Konutları – Peker GYO	-	-	-	16.890.000
Gravesend – Peker GYO	-	-	-	16.303.988
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, brüt	5.655.805.622	4.095.680.007	4.029.258.716	314.293.704
Birikmiş amortisman (-)	-	-	-	(3.884.525)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	5.655.805.622	4.095.680.007	4.029.258.716	310.409.179

“-Peker GYO” ifadesinin yer aldığı yatırım amaçlı gayrimenkuller, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulleri ifade ederken, kalan kısım Şirket’in bağlı ortaklıklarının bünyesinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ifade etmektedir.

31 Aralık 2021 tarihinden sonra 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2023 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmesi ve enflasyon muhasebesinden kaynaklanmaktadır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yatırım amaçlı gayrimenkul satışı gerçekleşmemiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m2 alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın satışı gerçekleştirilmiştir (“Çamlıca Arsa – Peker GYO”). Ayrıca aynı dönemde daha önce Nef 22 bağımsız bölüm stoklarında bulunan konutun kiraya verilmesi ile ilgili bölüm stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihine kıyasla yaşanan artışın bir kısmı ise enflasyon muhasebesinden kaynaklanmaktadır. Buna ek olarak 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den 580.000.000 Türk lirası karşılığında satın almıştır. Bu satın alımla birlikte arsa kullanım hakları ve Peker Tower Maslak yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil olmuştur.

- **Peşin Ödenmiş Giderler**

Grup, İspanya Malaga'da 7.100 m2 arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m2 inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Lifestyle Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleşecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.500.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir.

- **Yükümlülükler**

30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yükümlülükleri ağırlıklı olarak finansal borçlanmalardan oluşmaktadır. İlgili tarihler itibarıyla finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli banka kredileri	543.842.541	119.063.019	288.898.626	125.958.124
Finansman bonoları	174.606.560	-	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	86.392.924	5.223.037	-	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (*)	42.730.748	31.675.765	-	-
Kısa vadeli borçlanmalar	847.572.773	155.961.821	288.898.626	125.958.124
Uzun vadeli banka kredileri	1.826.089.891	2.006.153.469	1.352.535.846	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (*)	333.039.745	15.543.862	-	-
Uzun vadeli borçlanmalar	2.159.129.636	2.021.697.331	1.352.535.846	-
Toplam	3.006.702.409	2.177.659.152	1.641.434.472	125.958.124

(*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlar yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kirala" ve Peker Maslak Tower projesi kapsamında arazi kiralama işlemlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlar yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kirala" işleminden kaynaklanmaktadır.

Ek olarak, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar ağırlıklı olarak, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Peker GMBH'nin DeSa Construction GMBH'a olan ticari borçları ile Şirket'in Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli				
Peker Holding A.Ş.	732.362.370	1.631.630	442.848.039	-
Peker Investment GMBH	-	-	11.965.160	-
Peker Management GMBH	-	-	215.750	-
Peker GMBH	-	-	-	9.231.669

Toplam	732.362.370	1.631.630	455.028.949	9.231.669
Uzun vadeli	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peker Holding A.Ş.	328.466.521	-	-	-
Peker Holding Ltd.	1.251.340	1.160.344	4.960.615	-
Peker Holding GMBH	-	-	125.349.503	-
Toplam	329.717.861	1.160.344	130.310.118	-

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Konsolide)

	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
	Konsolide	Konsolide	Konsolide	Konsolide
Hasılat	60.089.154	896.366.309	310.474.604	62.279.068
Satışların maliyeti (-)	(31.830)	(964.142.008)	(498.259.024)	(30.178.612)
Brüt kar	60.057.324	(67.775.699)	(187.784.420)	32.100.456
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.436.595)	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	(66.552.594)	(119.908.769)	(114.746.032)	(16.816.976)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	935.035.991	1.311.950.846	922.714.516	360.217.723
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(105.139.204)	(126.206.262)	(282.263.286)	(64.789.561)
Esas Faaliyet Karı	811.964.922	998.060.116	337.920.778	310.711.642
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	36.472.762	523.668.435	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(33.217.970)	(227.783)	(620.409)	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	815.219.714	1.521.500.768	337.300.369	310.711.642
Finansman gelirleri	1.411.255	18.981.665	11.912.761	6.290.882
Finansman giderleri (-)	-196.234.033	(124.104.524)	(64.303.152)	(13.487.738)
Parasal kazanç/(kayıp), net	(169.686.938)	(291.938.655)	(732.610.711)	-
Sürdürülen faaliyetler ergi öncesi dönem karı / (zararı)	450.709.998	1.124.439.254	(447.733.265)	303.514.786
Vergi gideri	-	-	-	-
- Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	(747.966)
- Ertelemiş vergi (gideri)/geliri	(28.669.083)	(119.798.557)	(12.733.265)	-
Net dönem karı	422.040.915	1.004.640.697	(460.433.998)	302.766.820
Ana ortaklığa ait paylar	415.523.562	960.065.232	(460.433.998)	302.209.954
Kontrol gücü olmayan paylar	(6.517.353)	44.575.465	-	(175.818)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	-	-	-	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(129.636)	58.604	(590.197)	32.222
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	-	-	-	-
- Yabancı para çevrim farkı	(352.703.238)	(47.958.513)	(467.172.455)	32.235.094
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(352.832.874)	(47.899.909)	(467.762.652)	32.267.3116
Toplam kapsamlı gelir	69.208.041	956.740.788	(928.196.650)	335.034.136
Ana ortaklığa ait paylar	107.343.227	932.347.083	(928.196.650)	335.209.954
Kontrol gücü olmayan paylar	(38.135.186)	24.393.705	-	(175.818)

		<ul style="list-style-type: none"> • Satışlar <p>Grup'un satış gelirleri ağırlıklı olarak gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Satışların Maliyeti <p>Satışların maliyeti satışı gerçekleşen gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Genel Yönetim Giderleri <p>Şirketin genel yönetim giderleri personel giderleri, amortisman giderleri ve itfa payları, kira giderleri, vergi, resim ve harçlar, seyahat giderleri, piyasa işlem görme giderleri, sigorta giderleri, enerji giderleri ve diğer kalemlerden oluşmaktadır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler <p>Şirketin esas faaliyetlerden diğer ve gelirler ve giderleri büyük ölçüde kur farkı gelirler ve giderlerinden oluşmaktadır. Kur farkı gelir ve giderleri ise ağırlıklı olarak Şirket'in Date Investment GMBH, EN FA Investment GMBH ve Peker Holding GMBH'den olan EURO cinsinden ticari alacakları ile Şirket'in bağlı ortaklıklarından EURO cinsinden diğer alacakları ve bağlı ortaklıklarına EURO cinsinden diğer borçlarının değerlemesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurlardaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde yıllar itibari ile önemli değişimler olabilmektedir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finansman Gelirleri ve Giderleri <p>Şirketin finansman gelirleri ağırlıklı olarak banka mevduat faiz geliri ve kur farkı gelirlerinden, finansman giderleri ise ağırlıklı olarak finansal borçlanma faiz ve masrafları ile kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Dönemler itibariyle finansal borçlanmalardaki azalmaya paralel olarak finansman giderlerinde azalma yaşandığı görülmektedir.</p>
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut	Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere Şirketin kendi değerlendirmesine göre Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

yükümlülüklerini karşılayamaması	Finansal Kalemler (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	Dönen Varlıklar	1.968.823.968	1.731.535.403	1.312.906.683	347.828.591
	KVYK	1.723.023.350	361.120.059	910.095.898	158.751.186
	Net İşletme Sermayesi	245.800.618	1.370.415.344	402.810.785	189.077.405

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem sermaye piyasası aracının kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek A Grubu payların ISIN kodu [•], B grubu payların ISIN kodu [•]'dir. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Grup</th> <th>Nama/Hamiline Olduğu</th> <th>İmtiyaz</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>Sermaye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Nama</td> <td>Yönetim kuruluna aday gösterme</td> <td>157.377.359,90</td> <td>100</td> <td>1</td> <td>157.377.359,90</td> <td>6,29</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Hamiline</td> <td>Yoktur.</td> <td>2.342.622.640,09</td> <td>100</td> <td>1</td> <td>2.342.622.640,09</td> <td>93,71</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOPLAM</td> <td>2.500.000.000</td> <td>100</td> <td></td> <td>2.500.000.000</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	Grup	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)	A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	6,29	B	Hamiline	Yoktur.	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71	TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100
Grup	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)																											
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	6,29																											
B	Hamiline	Yoktur.	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71																											
TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100																											
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği 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 2.500.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1 TL'dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir.																																
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. <ul style="list-style-type: none"> • Kardan Pay Alma Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı • Oy Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı 																																

		Ayrıca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süreleri" başlıklı 14'üncü maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 kişiden oluşması halinde 3 adedi, 6 veya 7 kişiden oluşması halinde ise 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahiplerinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir husus bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraççının payları Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da "PEKGY" koduyla işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak paylar, yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların Yıldız Pazar'da işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri Sermaye Piyasası Mevzuatı ile T.C. Kanunları ve Şirket ana sözleşmesi ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiştir. Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısı'nda karara bağlanır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir. Kar dağıtım politikası ise İhraççının internet sitesinde (www.pekergyo.com) yer almaktadır.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	D.1.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler • Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olmasına İlişkin Riskler 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
-----	--	--

	<p>projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülme Yen Gelişmelere İlişkin Riskler Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.• Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler Projelerimizde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir. Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.• Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması Riski 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 Karşılaşabilecek 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 etkileyecek çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.• Gayrimenkul Satış Riski Global ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansıyabilir.
--	--

	<ul style="list-style-type: none">• Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler İle İlgili Riskler Şirket, yurtdışında gayrimenkul yatırımının bulunması nedeniyle yurtdışında olası ekonomik kriz ve dalgalanmalara maruz kalabilir.• Deprem Riski Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan İstanbul'da bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, İstanbul'da meydana gelecek olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır. <p>D.1.2.İhraçcının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 yükümlülükler 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.• İzinlere İlişkin Riskler Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaaası, 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 Riski Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.• Terör Olayları veya Terör Tehditlerine İlişkin Riskler
--	--

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

- **Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski**

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

D.1.3. Diğer Riskler

- **Likidite Riski**

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitésinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlar karşılayabilir.

- **Faiz Oranı Riski**

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

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

- **Kredi Riski**

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

- **Sermaye Riski**

Sermaye riski, Şirket’in borçları karşısında özkaynağının yetersiz kalması riskini ifade eder. Sermaye riski diğer bir ifadeyle Şirket’in faaliyetlerini sürdürürken olası bir finansal kayıp yaşaması durumunda yeterli düzeyde özkaynağa sahip olmama riskini ifade etmektedir.

Net borç, nakit ve nakit benzeri varlıkların, toplam finansal borçlar tutarından düşülmesiyle elde edilmektedir. Oranın düşük olması işletmenin borçlanarak değil, daha çok kendi kaynaklarından finansman sağladığını, yüksek olması ise işletmenin finansman için borçlandığını gösterir.

Şirket’in izahnamede yer alması gereken finansal tablolar itibarıyla, finansal tablo dipnotları çerçevesinde, toplam net finansal borç / özkaynak oranı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

(TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borçlar	3.006.702.409	2.177.713.640	1.641.434.472	125.958.124

		<table border="1"> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzeri Değerler(-)</td> <td>67.553.302</td> <td>57.631.848</td> <td>91.693.166</td> <td>254.026.452</td> </tr> <tr> <td>Net Finansal Borç</td> <td>2.939.149.107</td> <td>2.120.081.792</td> <td>1.549.741.306</td> <td>-128.068.328</td> </tr> <tr> <td>Toplam Özkaynaklar</td> <td>3.266.658.377</td> <td>3.329.678.686</td> <td>3.744.432.358</td> <td>1.065.062.295</td> </tr> <tr> <td>Net Finansal Borç/Özkaynak Oranı</td> <td>0,90</td> <td>0,64</td> <td>0,41</td> <td>0,00</td> </tr> </table>	Nakit ve Nakit Benzeri Değerler(-)	67.553.302	57.631.848	91.693.166	254.026.452	Net Finansal Borç	2.939.149.107	2.120.081.792	1.549.741.306	-128.068.328	Toplam Özkaynaklar	3.266.658.377	3.329.678.686	3.744.432.358	1.065.062.295	Net Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,90	0,64	0,41	0,00
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler(-)	67.553.302	57.631.848	91.693.166	254.026.452																		
Net Finansal Borç	2.939.149.107	2.120.081.792	1.549.741.306	-128.068.328																		
Toplam Özkaynaklar	3.266.658.377	3.329.678.686	3.744.432.358	1.065.062.295																		
Net Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,90	0,64	0,41	0,00																		
		<ul style="list-style-type: none"> • Piyasa Riski Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyebilecek dalgalanmalar olması riskidir. Şirket, piyasalarda yaşanacak döviz kuru ve faiz oranı dalgalanmaları nedeniyle finansal risklere maruz kalabilir. • 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. 																				
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecektir paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır. • Borsada işlem görecektir 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 görecektir payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. • Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir. • Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir. <p>İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. • Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, 																				

		geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtılabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtılabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.																				
E—HALKA ARZ																						
E.1	Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraçının elde edeceği brüt gelir 2.500.000.000 TL'dir. Tahmini halka arz giderleri olan 8.331.250 TL'nin düşülmesi sonucu net 2.491.668.750 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Sermaye artırım kapsamında pay başına maliyetin ise 0,0033 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz giderlerine ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sermaye Artırım Maliyetleri</th> <th>Tutar (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kurul Ücreti (İhraç Edilecek Payların Nominal Değeri Üzerinden %0,2)</td> <td>5.000.000</td> </tr> <tr> <td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td> <td>787.500</td> </tr> <tr> <td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td> <td>1.000.000</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)</td> <td>1.312.500</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td> <td>131.250</td> </tr> <tr> <td>Diğer Giderler</td> <td>100.000</td> </tr> <tr> <td>Genel Toplam</td> <td>8.331.250</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı</td> <td>2.500.000.000</td> </tr> <tr> <td>1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet</td> <td>0,0033</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sermaye artırımına katılacak pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf,hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık eden A1 Capital'in sermaye artırım kapsamında yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.</p>	Sermaye Artırım Maliyetleri	Tutar (TL)	Kurul Ücreti (İhraç Edilecek Payların Nominal Değeri Üzerinden %0,2)	5.000.000	Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	787.500	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	1.000.000	Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	131.250	Diğer Giderler	100.000	Genel Toplam	8.331.250	Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı	2.500.000.000	1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0033
Sermaye Artırım Maliyetleri	Tutar (TL)																					
Kurul Ücreti (İhraç Edilecek Payların Nominal Değeri Üzerinden %0,2)	5.000.000																					
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	787.500																					
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	1.000.000																					
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500																					
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	131.250																					
Diğer Giderler	100.000																					
Genel Toplam	8.331.250																					
Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı	2.500.000.000																					
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0033																					
	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000-TL'den 2.500.000.000-TL'lik artış ile 5.000.000.000-TL'ye nakden artırılmasındaki amaç;güçlü özsermaye yapısına kavuşup yüksek finansman maliyetleri nedeniyle daha yüksek özkaynak kullanılarak karlılığın artırılması amaçlanmıştır.</p> <p>Şirketimizin sermaye yapısının güçlendirilmesi ve borçluluğunun azaltılarak daha sağlıklı bir finansal bünyeye kavuşturulması amacıyla sermaye artışından elde edilen gelir bağlı ortaklıkların ve şirketin finansal borç ödemelerinde ve operasyonel giderlerin karşılanması ihtiyacında kullanılacaktır.</p>																				
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arz edilen payların nominal değeri 2.500.000.000 TL olup, mevcut payların %100'ü kadardır. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.																				

Grup	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme	157.377.359,9	100	1	157.377.359,90	6,29
B	Hamiline	Yoktur.	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71
TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100

Şirket Ana Sözleşmesinin 8. maddesinde belirtilen 15.000.000.000.-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış şirket sermayesi; tamamı nakden karşılanmak suretiyle 2.500.000.000 TL (İki buçuk milyar Türk Lirası) tutarında artırılarak 5.000.000.000- TL'ye çıkarılacaktır.

İhraç edilecek payların nominal değeri 2.500.000.000 TL dir. Ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmayacak olup, mevcut ortakların yeni pay alma hakları nominal değeri olan 1,00 TL karşılığında kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi en az 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.pekergyo.com), KAP'ta ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. internet sitesinde ilan edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş, internet sitesinin <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/194/yetki-verilenlere-iliskin-bilgiler> adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dır. Borsa İstanbul A.Ş, yatırımcı danışma merkezine <http://www.borsaistanbul.com/kurumsal/iletisim> adresindeki formu doldurarak ulaşılabilir.

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 aracılık hizmeti veren A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması, herhangi bir sermaye ilişkisi, elde edecekleri ücret haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır.

		İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.																																							
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Şirketin ticaret unvanı Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup, Şirket'in 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere, 2.500.000.000 TL mevcut çıkarılmış sermayesi, pay sahiplerinin yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın, 1,00 TL nominal değerli bir adet pay için 1,00 TL nominal değer üzerinden tamamı nakden karşılanmak üzere 2.500.000.000 TL artırılarak 5.000.000.000 TL'ye çıkarılmaktadır.</p> <p>Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen paylar Şirket tarafından satışa sunulacaktır.</p> <p>Dolaşımdaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilen taahhüt bulunmamaktadır.</p>																																							
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi % -9,05 olacaktır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Sermaye Artırım Öncesi</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td> <td></td> <td>2.500.000.000</td> </tr> <tr> <td>İhraca İlişkin Maliyet</td> <td></td> <td>8.331.250</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Hasılatı</td> <td></td> <td>2.500.000.000</td> </tr> <tr> <td>Net Hasılat</td> <td></td> <td>2.491.668.750</td> </tr> <tr> <td>Özkaynak (30.06.2024)</td> <td>3.042.657.873</td> <td>5.534.326.623</td> </tr> <tr> <td>Çıkarılmış Sermaye</td> <td>2.500.000.000</td> <td>5.000.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td> <td>1,2171</td> <td>1,1069</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td></td> <td>-0,1102</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td></td> <td>-9,05%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların Borsa'da satılması durumunda ise; 17.01.2025 arihli kapanış fiyatı esas alınarak, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisi yüzdesi 1,22% olacak olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin yüzdesi %-1,45 olarak hesaplanmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Sermaye Artırım Öncesi</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td></td> <td>1,25</td> </tr> </tbody> </table>		Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası	Halka Arz Fiyatı		1	Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000	İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250	Halka Arz Hasılatı		2.500.000.000	Net Hasılat		2.491.668.750	Özkaynak (30.06.2024)	3.042.657.873	5.534.326.623	Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000	Pay Başına Defter Değeri	1,2171	1,1069	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,1102	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-9,05%		Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası	Halka Arz Fiyatı		1,25
	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası																																							
Halka Arz Fiyatı		1																																							
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000																																							
İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250																																							
Halka Arz Hasılatı		2.500.000.000																																							
Net Hasılat		2.491.668.750																																							
Özkaynak (30.06.2024)	3.042.657.873	5.534.326.623																																							
Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000																																							
Pay Başına Defter Değeri	1,2171	1,1069																																							
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,1102																																							
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-9,05%																																							
	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası																																							
Halka Arz Fiyatı		1,25																																							

		Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000
		İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250
		Halka Arz Hasılatı		3.125.000.000
		Net Hasılat		3.116.668.750
		Özkaynak (30.06.2024)	3.042.657.873	6.159.326.623
		Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000
		Pay Başına Defter Değeri	1,2171	1,2319
		Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,0148
		Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		1,22%
		Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,0181
		Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-1,45%
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımına katılacak pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık eden A1 Capital'in sermaye artırımını kapsamında yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır.		

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1.İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetimden kuruluşlarının ticaret ünvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte) 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolara ilişkin bağımsız denetimini yürüten kuruluşlara ait bilgiler aşağıda paylaşılmıştır.

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi / Sorumlu Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
01.01.2021- 31.12.2021	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Cem UÇARLAR- Sorumlu Ortak, Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye
01.01.2022- 31.12.2022				
01.01.2023- 31.12.2023				
01.01.2024- 30.06.2024	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Muhammet Yaşarbaş- Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Kısıklı Mahallesi, Bosna Bulvarı No:31/2 Üsküdar/İstanbul-Türkiye

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Sermaye Piyasası Kurulu Kurul Karar Organı'nın 28/08/2024 tarih ve 48/1367 sayılı kararı uyarınca yapılan "İhraççılar Tarafından Düzenlenecek İzahnamelerde Yer Alan Finansal Tabloların Paranın Hangi Dönemindeki Satın Alma Gücüyle Duyurulacağına İlişkin Duyuru" da;

İhraççılar tarafından II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca düzenlenecek izahnamelerde, enflasyona göre düzeltilmiş tüm finansal tabloların Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda duyurulduğu şekilde karşılaştırmalı olarak izahnamede yer alması gerekmektedir.

Örneğin izahnamede; 2021, 2022, 2023 yıllarına ait yıllık finansal tablolar ile 30.06.2024 tarihli altı aylık ara dönem finansal tabloların yer alması durumunda;

- i) Enflasyon muhasebesi uygulanmamış 31.12.2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar,
- ii) Enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar, 31.12.2023 tarihli yıllık finansal tabloların KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2023 tarihli satın alma gücü cinsinden,
- iii) 30.06.2024 tarihli altı aylık ara dönem finansal tablolar, KAP'ta duyurulduğu şekliyle 30.06.2024 tarihli satın alma gücü cinsinden,

karşılaştırmalı olarak sunulmalıdır.

Bu çerçevede, (i) ve (ii) numaralı maddelerde belirtilen finansal tablolar birlikte tablo halinde, (iii) numaralı maddede yer alan finansal tablolar ise ayrı tabloda verilmelidir."

Düzenlemelerine yer verilmiştir.

Bu kapsamda, söz konusu duyuru uyarınca Şirket'in enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar, 31.12.2023 tarihli yıllık finansal tabloların KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2023 tarihli satın alma gücü cinsinden, 30.06.2024 tarihli altı aylık ara dönem finansal tablolar, KAP'ta duyurulduğu şekliyle 30.06.2024 tarihli satın alma gücü cinsinden sunulmuş olup, anılan Duyuru kapsamında 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 tarihli finansal tablolar aşağıda sunulmuştur.

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.pekergyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

4.1.Finansal Durum Tablosu

Finansal Durum Tablosu (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Konsolide		
Dönem	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	67.553.302	57.631.848	91.693.166	254.026.452
Finansal yatırımlar	38.134.019	93.129.712	5.257	-
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	160.757.785	148.230.293	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	727.552.734	705.981.642	58.868.902	2.912.186
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4.222.013	3.187.382	268.124.417	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.331.569	3.852.477	15.095.898	314.616
Stoklar	368.643.82	295.541.592	338.063.633	89.563.870
Peşin ödenmiş giderler				

- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	492.906.011	360.372.176	270.756.635	501.791
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	31.429.856	6.604.879	262.907.556	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	62.006	31.897	105.398.	317.837
Diğer dönen varlıklar	66.230.853	56.971.505	7.285.821	191.839
Toplam dönen varlıklar	1.968.823.968	1.731.535.403	1.312.906.683	347.828.591
Finansal yatırımlar	974.682	781.402	-	-
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	848.433.868	404.715.554
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.013.020	857.345	864.932	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.655.805.622	4.095.680.007	4.029.258.716	310.409.179
Maddi duran varlıklar	63.358.384	54.585.482	50.513.153	12.338.652
Peşin ödenmiş giderler				
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	13.029.560	-	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126	148.859.564
Ertelenmiş vergi varlığı	2.792.831	9.196.027	12.799.268	-
Toplam duran varlıklar	5.723.944.539	4.174.129.823	4.942.317.063	876.323.478
Toplam Varlıklar	7.692.768.507	5.905.665.226	6.255.223.746	1.224.152.069
Kısa vadeli borçlanmalar	718.449.101	119.063.019	288.898.626	125.958.124
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.392.924	5.223.037	-	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	42.730.748	31.675.765	-	-
Diğer finansal borçlar	-	54.488	36.292	-
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	2.071.70	960.730	-	149.280
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	120.313.973	119.691.373	127.360.052	13.989.042
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	254.490	26.713.508	4.603.449
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	732.362.370	1.631.630	455.028.949	9.231.669
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.742.385	30.875.483	699.358	312.293
Kısa vadeli karşılıklar				
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	25.349	360.565	2.053.023	188.168
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	1.119.116	809.554	1.350.489	363.029
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-	5.317.125	3.547.198
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16.815.678	50.519.925	2.638.476	408.934
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	1.723.023.350	361.120.059	910.095.898	158.751.186
Uzun vadeli borçlanmalar	1.826.089.891	2.006.153.469	1.352.535.846	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	333.039.745	15.543.862	-	-
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	329.717.86	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	460.467	495.880	2.030.805	384.667
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	213.778.816	191.512.926	115.818.721	-

Toplam uzun vadeli yükümlülükler	2.703.086.780	2.214.866.481	1.600.695.490	384.667
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.042.657.873	3.118.620.735	3.744.432.358	1.065.476.527
Ödenmiş sermaye	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	2.394.947.714	1.787.200.218	1.787.200.218	-
Geri alınmış paylar	(261.393.296)	-	-	-
Hisse senedi ihraç primleri	19.649	15.752	15.752	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(792.719)	(531.593)	(590.197)	132.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Yabancı para çevirim farkları	(949.303.557)	(514.092.143)	(486.315.390)	31.596.189
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(2.355.687.740)	(1.424.043.311)	5.191.570	(73.865.716)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	492.418.710	115.248.666	96.461.310	9.963.926
Geçmiş yıllar karları	2.637.091.803	1.524.924.167	2.133.069.346	124.868.151
Net dönem karı / (zararı)	415.523.562	960.065.232	(460.433.998)	302.942.638
Kontrol gücü olmayan paylar	224.000.504	211.057.951	-	(460.311)
Toplam özkaynaklar	3.266.658.377	3.329.678.686	3.744.432.358	1.065.016.216
Toplam Kaynaklar	7.692.768.507	5.905.665.226	6.255.223.746	1.224.152.069

Finansal Durum Tablosu (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Bireysel		
Finansal Tablo Türü				
Dönem	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	3.897.467	2.113.053	63.055.470	230.739.111
Finansal yatırımlar	2.999.998	60.550.600	-	-
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	158.077.800	146.582.550	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	711.107.936	690.879.273	43.493.996	2.912.186
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	76.269	69.123	1.108.187	314.616
Stoklar	368.643.820	295.541.592	338.063.633	89.563.870
Peşin ödenmiş giderler				
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	353.253.057	271.917.751	211.234.287	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	1.388.401	754.474	249.888	120.000
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	49.309	31.897	105.398	317.837
Diğer dönen varlıklar	11.992.428	12.276.837	2.386.190	140.000
Toplam Dönen Varlıklar	1.611.486.485	1.480.717.150	659.697.049	324.107.620
Finansal yatırımlar	3.183.522.129	2.087.242.559	923.858.773	241.349.433
Ticari alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	848.433.868	404.715.554
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-
Diğer alacaklar				

- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	1.383.679.633	1.189.790.871	119.517.414	5.726.097
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	529	529	872	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159.897.839	128.190.028	933.746.746	178.487.471
Maddi duran varlıklar	45.044.086	37.057.690	33.629.080	9.074.901
Peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126	42.100.071
Toplam Duran Varlıklar	4.772.144.216	3.442.281.677	2.859.633.879	881.454.056
Toplam Varlıklar	6.383.630.701	4.922.998.827	3.519.330.928	1.205.561.676
Kısa vadeli borçlanmalar	292.940.360	93.221.618	67.276.424	44.600.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.392.924	5.223.037	-	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	31.630.751	31.675.765	-	-
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	129.589	120.165	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	20.630.798	19.429.316	26.856.809	13.814.338
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	225.000	57.867	4.603.449
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	1.599.858.292	807.646.605	41.426	25.961.917
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	917.181	30.783.333	698.704	312.293
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	839.824	626.739	756.867	215.847
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-	-	3.547.198
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	126.109	8.919.927	27.307	235.481
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	2.033.465.828	997.871.505	95.715.211	93.290.523
Uzun vadeli borçlanmalar	30.512.469	2.325.719	-	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	7.112.159	15.543.862	-	-
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	460.467	495.880	2.030.805	384.667
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	38.085.095	18.365.461	2.030.805	384.667
Özkaynaklar	4.312.079.778	3.906.761.861	3.421.584.912	1.111.886.486
Ödenmiş sermaye	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	2.394.947.714	1.787.200.218	1.787.200.218	-
Hisse senedi ihraç primleri	19.648	15.752	15.752	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(792.719)	(531.593)	(590.197)	132.870
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	492.418.710	115.248.666	96.461.310	9.963.926
Geçmiş yıllar karları	1.316.542.897	849.876.726	1.335.453.429	125.985.640
Net dönem karı / (zararı)	(299.496.923)	485.118.345	(466.789.347)	305.965.581
Toplam Kaynaklar	6.383.630.701	4.922.998.827	3.519.330.928	1.205.561.676

4.2. Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Finansal Tablo Türü	Konsolide	

Dönem	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Hasılat	60.089.154	1.089.056.598	896.366.309	310.474.604	62.279.068
Satışların maliyeti (-)	(31.830)	(1.212.032.182)	(964.142.008)	(498.259.024)	(30.178.612)
Brüt kar	60.057.324	(122.975.584)	(67.775.699)	(187.784.420)	32.100.456
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.436.595)	-	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	(66.552.594)	(83.880.929)	(119.908.769)	(114.746.032)	(16.816.976)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	935.035.991	752.557.219	1.311.950.846	922.714.516	360.217.723
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(105.139.204)	(155.807.026)	(126.206.262)	(282.263.286)	(64.789.561)
Esas Faaliyet Karı	811.964.922	389.893.680	998.060.116	337.920.778	310.711.642
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	36.472.762	-	523.668.435	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(33.217.970)	-	(227.783)	(620.409)	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	815.219.714	389.893.680	1.521.500.768	337.300.369	310.711.642
Finansman gelirleri	1.411.255	5.214.530	18.981.665	11.912.761	6.290.882
Finansman giderleri (-)	(196.234.033)	(102.013.311)	(124.104.524)	(64.303.152)	(13.487.738)
Parasal kazanç/(kayıp), net	(169.686.938)	(126.151.571)	(291.938.655)	(732.610.711)	-
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	450.709.998	166.943.328	1.124.439.254	(447.733.265)	303.514.786
Vergi gideri					
- Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-	(747.966)
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(28.669.083)	(23.403.315)	(119.798.557)	(12.733.265)	-
Net dönem karı	422.040.915	143.540.013	1.004.640.697	(460.433.998)	302.766.820
Ana ortaklığa ait paylar	415.523.562	143.078.601	960.065.232	(460.433.998)	302.942.638
Kontrol gücü olmayan paylar	6.517.353	461.412	44.575.465	-	(175.818)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(129.636)	(1.326.510)	58.604	(590.197)	32.222
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farkı	(352.703.238)	12.907.185	(47.958.513)	(467.172.455)	32.235.094
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(352.832.874)	11.580.675	(47.899.909)	(467.762.652)	32.267.316
Toplam kapsamlı gelir	69.208.041	(155.120.688)	956.740.788	(928.196.650)	335.034.136
Ana ortaklığa ait paylar	107.343.227	(154.659.276)	932.347.083	(928.196.650)	335.209.954
Kontrol gücü olmayan paylar	(38.135.186)	461.412	24.393.705	-	(175.818)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Finansal Tablo Türü	Bireysel				
Dönem	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Hasılat	1.664.500	1.004.663.992	807.047.900	288.724.608	62.125.015

Satışların maliyeti (-)	(31.830)	(1.139.514.934)	(914.949.385)	(498.259.024)	(30.178.612)
Brüt kar	1.632.670	(134.850.942)	(107.901.485)	(209.534.416)	31.946.403
Genel yönetim giderleri (-)	(34.739.121)	(42.522.205)	(65.336.298)	(64.785.516)	(14.694.120)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	195.538.692	510.679.114	574.275.883	842.573.987	361.270.396
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(87.124.644)	(63.766.043)	(130.027.931)	(284.221.585)	(65.986.695)
Esas Faaliyet Karı	75.307.597	269.539.924	271.010.169	284.032.470	312.535.984
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	36.472.762	-	523.668.435	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(33.217.970)	-	(227.783)	-	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	78.562.389	269.539.924	794.450.821	284.032.470	312.535.984
Finansman gelirleri	1.121.373	2.329.973	11.535.602	4.982.064	6.290.882
Finansman giderleri (-)	(117.981.161)	(10.500.043)	(28.929.423)	(23.193.170)	(12.113.319)
Parasal kazanç/(kayıp), net	(261.199.524)	(200.770.012)	(291.938.655)	(732.610.711)	-
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	(299.496.923)	(60.599.842)	485.118.345	(466.789.347)	306.713.547
Vergi gideri					
- Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-	(747.966)
Net dönem karı	(299.496.923)	(60.599.842)	485.118.345	(466.789.347)	305.965.581
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(129.636)	(1.326.510)	58.604	(590.197)	32.222
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(129.636)	(1.326.510)	58.604	(590.197)	32.222
Toplam kapsamlı gelir	(299.626.559)	59.273.332	485.176.949	(467.379.544)	305.997.803

4.3. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A.	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	6.897.465	31.543.053	63.055.470	229.929.523
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24/(a)	3.719.157.924	2.536.497.073	2.406.903.439	484.802.369
C.	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	346.158.921	277.515.457	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-	-	-
	Diğer varlıklar		2.311.416.391	2.077.443.244	1.049.372.019	490.829.784
D.	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)		6.383.630.701	4.922.998.827	3.519.330.928	1.205.561.676

E.	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	409.845.753	100.770.374	67.276.424	44.600.000
F.	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
G.	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	38.742.910	47.219.627	-	-
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	730.602.785	-	-	25.961.917
İ.	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.312.079.778	3.906.761.861	3.421.584.912	1.111.886.486
	Diğer kaynaklar		892.359.475	868.246.965	30.469.592	23.113.273
D.	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)		6.383.630.701	4.922.998.827	3.519.330.928	1.205.561.676

	Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-	-
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	3.892.698	1.260.913	36.256.692	229.929.523
A3.	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-	-
B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	19.259.120	15.440.028	18.592.693	23.122.997
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	-	-	-	-
C1.	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	2.603.522.129	2.087.242.559	923.858.773	-
C2.	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	-	-	-	-
J.	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
K.	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/e	-	-	-	-
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(ı)	-	60.550.600	-	40.884.756

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Asgari / Azami Oran
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 %	Azami % 10
2.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine % 100	III-48.1. Md. 24/(a), (b)	58,26%	51,52%	68,39%	40,21%	Asgari % 51

	oranında iştirak ettikleri 28. Md. Birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler						
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	5,53 %	6,28%	1,79%	19,07%	Azami % 49
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	41,09%	42,71%	26,78 %	1,67%	Azami % 49
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Azami % 20
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	III48.1.Md. 28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Azami % 10
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	10,40%	3,79%	1,97%	6,35%	Azami % 500
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	0,06%	0,03%	1,03%	19,07%	Azami % 10
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(I)	0,00%	1,23%	0,00%	3,39%	Azami % 10

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihracının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

- **Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olmasına İlişkin Riskler**

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

- **Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmelere İlişkin Riskler**

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

- **Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler**

Projelerimizde ortaya çıkabilecek gecikme ve olumsuzluklar söz konusu arsadan gelir getirici şekilde istifade edilmesini geciktirebilir ve/veya maliyetleri yükseltebilir. Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

- **Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması Riski**

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 Karşılaşabilecek Riskler**

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

- **Nitelikli Kadronun Devamlılığı**

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

- **Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski**

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

- **Gayrimenkul Satış Riski**

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

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

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

- **Deprem Riski**

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

5.2. İhraçcının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- **Yatırımların Likit Olmama Riski**

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

- **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 yükümlülüklerle uymasını gerekmektedir.

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.

- **İzinlere İlişkin Riskler**

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

- **Sektörel Rekabet Riski**

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

- **Terör Olayları veya Terör Tehditlerine İlişkin Riskler**

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

- **Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski**

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

- Halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.
- Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.
- Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir. Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski

- Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.
- Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

5.4. Diğer Riskler

• Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitésinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlar karşılaşabilir.

Finansal Kalemler (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	1.968.823.968	1.731.535.403	1.312.906.683	347.828.591
KVYK	1.723.023.350	361.120.059	910.095.898	158.751.186
Cari Oran	9,85	4,79	1,45	2,19

• Kredi Riski

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

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

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

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir. Şirketin 30.06.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 finansal tablo dönemleri itibarıyla kredi riski aşağıdaki gibidir.

30 Haziran 2024	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	888.310.519	16.566.602	67.545.503	38.134.019
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-

A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	888.310.519	16.566.602	67.545.503	38.134.019
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	854.211.935	7.897.204	57.631.328	93.129.712
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı				
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	854.211.935	7.897.204	57.631.328	93.129.712
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri				
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2022	Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	907.302.770	284.085.247	91.688.366
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	58.868.902	284.085.247	91.688.366
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	848.433.868	-	-

- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	850.783.084	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(2.349.216)	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

31 Aralık 2021	Alacaklar		Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	404.715.554	2.912.186	314.616	254.024.989
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	404.715.554	2.912.186	314.616	254.024.989
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

• Sermaye Riski

Sermaye riski, Şirket'in borçları karşısında özkaynağının yetersiz kalması riskini ifade eder. Sermaye riski diğer bir ifadeyle Şirket'in faaliyetlerini sürdürürken olası bir finansal kayıp yaşaması durumunda yeterli düzeyde özkaynağa sahip olmama riskini ifade etmektedir.

Net borç, nakit ve nakit benzeri varlıkların, toplam finansal borçlar tutarından düşülmesiyle elde edilmektedir. Oranın düşük olması işletmenin borçlanarak değil, daha çok kendi kaynaklarından finansman sağladığını, yüksek olması ise işletmenin finansman için borçlandığını gösterir.

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablolar itibarıyla, finansal tablo dipnotları çerçevesinde, toplam net finansal borç / özkaynak oranı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

(TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borçlar	3.006.702.409	2.177.713.640	1.641.434.472	125.958.124
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler(-)	67.553.302	57.631.848	91.693.166	254.026.452
Net Finansal Borç	2.939.149.107	2.120.081.792	1.549.741.306	-128.068.328
Toplam Özkaynaklar	3.266.658.377	3.329.678.686	3.744.432.358	1.065.062.295
Net Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,90	0,64	0,41	0,00

• Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyebilecek dalgalanmalar olması riskidir. Şirket, piyasalarda yaşanacak döviz kuru ve faiz oranı dalgalanmaları nedeniyle finansal risklere maruz kalabilir.

• **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 yurt dışında yapılması planlanan yatırımlar Fon Kullanım Raporu'nda belirtilmiştir. Söz konusu yatırımların hayata geçirilmesine kadar geçecek süre için kur artışı nedeniyle yatırım maliyetlerinin artması söz konusudur. Diğer taraftan söz konusu yatırımların gelirleri de döviz cinsinden oluşacaktır.

Şirketin döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin detayları 30.06.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 finansal tablo dönemleri itibariyle aşağıdaki gibidir.

30 Haziran 2024				
Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	2.920.146	4.714	62.667	13.611
2. Ticari alacaklar	868.784.440	-	23.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	44.378	-	-	1.071
4. Dönen varlıklar	871.748.964	4.714	23.552.667	1.058.859
5. Diğer alacaklar	1.383.679.633	-	39.389.202	-
6. Duran varlıklar	1.383.679.633	-	39.389.202	-
7. Toplam varlıklar	2.255.428.5970	4.714	62.951.869	1.058.859
8. Ticari borçlar	(263.287)	-	(7.495)	-
9. Diğer borçlar	(870.002.671)	-	(24.766.362)	-
10. Kısa vadeli yükümlülükler	(870.265.958)	-	(24.773.857)	-
11. Toplam yükümlülükler	(870.265.958)	-	(24.773.857)	-
12. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu	1.385.162.639	4.714	38.178.012	1.058.859

31 Aralık 2023				
Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	1.094.605	5.503	16.197	10.816
2. Ticari alacaklar	837.156.312	-	24.500.000	1.044.177
3. Diğer alacaklar	66.123	-	-	1.846
4. Dönen varlıklar	838.320.040	5.503	24.516.197	1.056.839
5. Toplam varlıklar	838.320.040	5.503	24.516.197	1.056.839
6. Ticari borçlar	(785.617)	-	(24.118)	-
7. Kısa vadeli yükümlülükler	(785.617)	-	(24.118)	-
8. Toplam yükümlülükler	(785.617)	-	(24.118)	-
9. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu	837.534.423	5.503	24.492.079	1.056.839

31 Aralık 2022				
Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	30.324.512	375.278	1.078.904	80.020
2. Ticari alacaklar	41.304.028	-	164.985	1.690.370

3. Dönen varlıklar	71.628.540	375.278	1.243.889	1.770.390
4. Ticari alacaklar	848.433.879	-	-	37.726.281
5. Duran varlıklar	848.433.879	-	-	37.726.281
6. Toplam varlıklar	920.062.419	375.278	1.243.889	39.496.671
7. Ticari borçlar	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
8. Kısa vadeli yükümlülükler	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
9. Toplam yükümlülükler	(1.779.261)	-	(87.963)	(1.144)
10. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu	918.283.158	375.278	1.155.926	39.495.527

31 Aralık 2021				
Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Parasal finansal varlıklar	225.935.185	9.656.583	121.307	5.309.404
2. Dönen varlıklar	225.935.185	9.656.583	121.307	5.309.404
3. Ticari alacaklar	404.715.554	-	-	22.525.870
4. Duran varlıklar	404.715.554	-	-	22.525.870
5. Toplam varlıklar	630.650.739	9.656.583	121.307	27.835.274
6. Ticari borçlar	(8.750.480)	-	(569.787)	(7.684)
7. Kısa vadeli yükümlülükler	(8.750.480)	-	(569.787)	(7.684)
8. Toplam yükümlülükler	(8.750.480)	-	(569.787)	(7.684)
9. Net yabancı para varlık ve (yükümlülük) pozisyonu	621.900.259	9.656.583	(448.480)	27.827.590

Kur Riskine Karşı Duyarlılık:

Aşağıdaki tablolar, Şirket'in Amerikan doları, avro ve İngiliz sterlininin Türk lirası karşısında %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup; söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihi itibarıyla açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihindeki %10'luk kur artışının etkilerini gösterir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
30 Haziran 2024		
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	15.474	(15.474)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	15.474	(15.474)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	134.113.249	(134.113.249)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	134.113.249	(134.113.249)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	4.387.541	(4.387.541)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	4.387.541	(4.387.541)
Toplam (3+6+9)	138.516.264	(138.516.264)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
31 Aralık 2023		
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	16.200	(16.200)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	16.200	(16.200)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	79.780.257	(79.780.257)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	79.780.257	(79.780.257)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	3.956.985	(3.956.985)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	3.956.985	(3.956.985)
Toplam (3+6+9)	83.753.442	(83.753.442)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
31 Aralık 2022		
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	701.706	(701.706)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	701.706	(701.706)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	2.304.329	(2.304.329)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	2.304.329	(2.304.329)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	88.822.281	(88.822.281)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	88.822.281	(88.822.281)
Toplam (3+6+9)	91.828.316	(91.828.316)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
31 Aralık 2021		
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Amerikan doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1. Amerikan doları net varlık/ (yükümlülüğü)	676.609	(676.609)
2. Amerikan doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3. Amerikan doları net etki (1+2)	676.609	(676.609)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4. Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	12.871.259	(12.871.259)
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6. Avro net etki (4+5)	12.871.259	(12.871.259)
İngiliz sterlini kurunun %10 değişmesi halinde:		
7. İngiliz sterlini net varlık/ (yükümlülüğü)	49.996.997	(49.996.997)
8. İngiliz sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
9. İngiliz sterlini net etki (7+8)	49.996.997	(49.996.997)
Toplam (3+6+9)	63.544.865	(63.544.865)

• Faiz Oranı Riski

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

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

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo 30.06.2024,31.12.2023,31.12.2022 tarihli mali tablolarımızın 24 Numaralı dipnotlarında 31.12.2021 tarihli mali tablolarımızın ise 22 numaralı dipnotunda “Finansal Araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi” başlığı altında yer almaktadır.

	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Sabit faizli finansal varlıklar	407.630	225.184	5.932.180	11.629.965
Vadeli Mevduatlar	407.630	225.184	5.932.180	178.528.611
Finansal Borçlar	-	-	-	81.358.124
Sabit faizli finansal yükümlülükler	2.285.190.587	2.072.880.484	1.518.273.917	-
Banka Kredileri	2.285.190.587	2.025.660.857	1.518.273.917	-
Finansal Kiralama Borçları	-	47.219.627	-	-
Değişken faizli finansal yükümlülükler	171.134.769	104.778.668	123.160.555	44.600.000
Banka Kredileri	171.134.769	104.778.668	123.160.555	44.600.000

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1 İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 81769-5

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Süresi: Süresiz

Kuruluş Tarihi: 25 Nisan 2017

GYO'ya Dönüşüm Tarihi: 28 Eylül 2017

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

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları

İhraççının Kurulduğu Ülke: Türkiye

Kayıtlı Merkezinin Adresi: Cumhuriyet Mah. Yeni Yol 1 Sk. Bomonti Business Center 8/1 Şişli/ İSTANBUL

İnternet Adresi: www.pekergyo.com

Telefon Numarası: 0212 444 32 64

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:

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER					
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Finansman Şekli
Hotel - Peker GMBH	3.021.042.400	2.801.355.400	2.365.148.144	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Peker Tower Maslak	981.830.000	-	-	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Düsseldorf 2 - Nordstern	388.168.820	359.941.595	-	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Düsseldorf - Nordstern	375.873.880	348.540.730	351.487.294	49.971.353	Özkaynak ve Banka Kredileri
Solingen - Peker GYO Global	305.617.080	212.544.692	145.358.064	52.571.420	Özkaynak
Arsa kullanım hakkı	159.046.295	-	-	-	Özkaynak, Banka Kredileri
Grevenbroich - Bluestone	98.535.162	91.369.790	92.963.462	29.935.370	Özkaynak ve Banka Kredileri
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	77.335.704	62.000.000	-	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Nef 22 - Peker GYO	63.303.015	50.750.000	22.245.674	-	Özkaynak
House - Peker GMBH	51.814.390	48.046.503	49.766.660	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Parcela Benalmedana - Spain	49.095.605	45.525.425	-	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Parcela Mijas - Spain	40.645.555	37.689.853	-	-	Özkaynak ve Banka Kredileri
Grevenbroich - Peker GYO Global	24.238.596	22.475.991	25.261.096	-	Özkaynak

Kaiserwall - Peker GYO	19.259.120	15.440.028	18.592.693	6.819.009	Özkaynak
Çamlıca Arsa	-	-	892.908.379	141.802.564	Özkaynak
Marbella - Spain	-	-	65.527.250	-	Özkaynak
Sultan Makamı Konutları	-	-	-	16.890.000	Özkaynak
Gravesend	-	-	-	16.303.988	Özkaynak

STOKLAR					
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Finansman Şekli
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (*)	272.374.845	218.362.795	258.073.290	49.569.069	Özkaynak
Ataköy projesi arsa payları (**)	84.499.690	67.743.365	67.743.365	32.063.665	Özkaynak
Sultan Makamı Konutları (***)	49.390.851	39.596.625	59.648.332	17.157.607	Özkaynak
Stoklar, brüt	406.265.386	325.702.785	385.464.987	98.790.341	
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-) (*)	(24.349.785)	(19.521.212)	(47.401.354)	-	
Ataköy projesi arsa payları (-) (**)	(13.271.781)	(10.639.981)	-	(9.226.471)	
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(37.621.566)	(30.161.193)	(47.401.354)	(9.226.471)	
Stoklar, net	368.643.820	295.541.592	338.063.633	89.563.870	

• Ataköy NEF 22 Projesinde Yer Alan Bağımsız Bölümler

28 Aralık 2017 tarihinde Şirket ile Timur Gayrimenkul arasında yapılan protokol ile Şirket tarafından Ataköy projesinde yer alan 23 adet ticari alan 74.898.337 Türk lirası bedelle satın alınmıştır. Satın alınan ticari alanların 15 adeti iade edilmiş olup, şirket ile Nef arasındaki mal paylaşımı çerçevesinde 45 adet bağımsız bölüm (16 adet ticari alan ve 29 adet konut) alınmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 1 adet konut ve 10 adet ticari alan stoku bulunmaktadır .

• Ataköy Projesi Arsa Payları

Şirket'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy Mahallesi'nde bulunan arsada Nef ile Şirket arasında akdedilen sözleşme ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" yapılmaktadır. Satış hasılatı, arsa sahibi Peker GYO ile yüklenici Nef arasında %50 arsa sahibi, %50 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projede 1.438 adet konut ve 125 adet işyeri bulunmaktadır. Nef tarafından satışı yapılan bağımsız bölümlerin teslimine başlanmış olup, teslimi yapılan bağımsız bölümlere ait arsa payı faturaları Nef'e fatura edilmiştir. Ayrıca, cari dönemde Şirket ile Nef arasında yapılan bağımsız bölüm paylaşımına konu bağımsız bölümlere ait arsa payları da (toplam 76 adet) Nef'e fatura edilmiştir. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla teslimi yapılmayan 5 adet ticari alana ilişkin arsa payları stoklarda yer almaktadır.

• Sultan Makamı Konutları

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yer alan "Sultan Makamı Konutları" içinde yer alan 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

• Çamlıca Arsası

2021 yılı son çeyreğinde; 167 pafta, 1127 ada, 1,2,3 adet parsellerin tevhid işlemleri kapsamında parsellere komşu 652,69 m2 alanın Üsküdar Belediyesi Encümen kararı çerçevesinde yoldan ihdas edilerek söz konusu parsellere tevhid ile ilgili olarak söz konusu alan toplam 11.748.240 TL'ye Şirketimizce satın alınmıştır. Söz konusu satınalma ve yapılan tevhid işlemleri kapsamında 6 adet parselden oluşan arsamız 2 parsel olarak birleştirilmiş olup, toplam 11.019,81 büyüklüğündedir.Şirket'in aktifinde bulunan toplam 11.019,81 m2 büyüklüğünde Çamlıca Arsası 19.06.2023 tarihinde satılmış ve şirket aktifinden çıkmıştır.

- **Kaiserwall Almanya**

Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Recklinghausen şehrinde yer alan 417 m2 kiralanabilir alana sahip 3 daire 1 ticari alandan oluşan ve 40.000 € yıllık kira geliri bulunan taşınmazın 500.000 €'ya satın alınmıştır. Kira geliri elde edilen söz konusu bina şirket aktifinde yer almaktadır. Wardin & Schmoranz Bomonti Business unvanlı değerlendirme firması tarafından hazırlanan 31.12.2023 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazın değeri 474.000,00 Euro olarak takdir edilmiştir.

- **Ritz Carlton**

Ritz Carlton A 95, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 840 ada 114 parsel numarasında kayıtlı, 5.032,56 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan A, B ve C bloktan oluşan projenin A Blok 14. katında yer alan konut nitelikli 95 numaralı bağımsız bölüm 26 Temmuz 2023 tarihinde KDV hariç 48.303.840 Türk lirasına satın alınmıştır. İlgili daire kiraya verilmiş ve kira geliri elde edilmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ'nin 08.01.2024 tarih ve 2023/931 sayılı raporu ile değeri 62.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

- **Peker Tower Maslak**

Şirket, 24 Haziran 2024 tarihinde Peker Tower Maslak Projesinin aktifinde yer aldığı DİGH Maslak İnşaat Proje Danışmanlık Ltd. Şti'nin hisselerinin %99'una sahip olan GG Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.'nin paylarının tamamını Peker Holding A.Ş.'den satın almıştır. Toplam 16.554 m2 inşaat alanına sahip olan arsa, İstanbul'da plazalar ve iş merkezlerinin en yoğun olduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6 bodrum katın yanında zemin + 15 kattan oluşacak projede ofis büyüklüklerinin 120 m2 ile 560 m2 arasında değişmektedir.

- **Peker GMBH**

Peker GMBH, bünyesinde Northgate Düsseldorf projesini barındırmaktadır. Söz konusu proje; Düsseldorf, Almanya'da yer alan 26.200 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip projedir. 11.600 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilen projede toplam 24.000 m2 net kullanım alanı (8.400 m2 otel, 5.800 m2 boarding house, 1.800 m2 ofis, 8.000 m2 ortak kullanım alanı) bulunmaktadır. İnşaatına 2019 yılında başlanan 431 odalı otel projesinin 2023 yılı başında tamamlanmıştır. Söz konusu otel Düsseldorf şehrinin en büyük otellerinden biri olup, 25+5 yıllığına Novum Oteller Grubu'na kiralanmıştır. Bununla birlikte, şirketin bünyesinde kira geliri elde ettiği bir adet villa tipi konut yer almaktadır.

- **Blue Stone Investment GMBH**

Grup, Almanya'da arsa edinmek üzere kurulmuş olan şirketin paylarının tamamını ilişkili taraf olan Peker Holding GMBH şirketinden 6 Ekim 2021 tarihinde satın almıştır. Almanya'nın Gerevenbroich şehrinde bulunan 2.370 m2 arsa üzerinde konut projesi geliştirmesi planlanmaktadır.

- **Nordstern Düsseldorf GMBH**

Grup, Almanya'da kurulu olan Nordstern Düsseldorf GMBH şirketinin sermayesini temsil eden payların %89'unu ilişkili taraflarından Peker GMBH şirketinden 1 Aralık 2021 tarihinde satın almıştır. Kalan %11'ine ilişkin hisseler 26 Ağustos 2022 tarihinde ilişkili taraflardan Peker GMBH'dan 13.367.707 TL ödenerek satın alınmıştır. Şirket bu pay alımıyla birlikte ilgili şirketin paylarının tamamına sahip konuma gelmiştir.

Nordstern Düsseldorf GMBH, Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8.891 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahip olup ilgili arsa üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmektedir. Ek olarak, Nordstern Düsseldorf ile Düsseldorf Belediyesi arasında 31 Ağustos 2023 tarihinde imzalanan arsa alım sözleşmesi ile bahsi geçen arsaya bitişik parselde 9.163 m2 büyüklüğünde yeni bir arsa daha alınmış olup, bu iki arsanın projelendirilmesi birlikte yapılacaktır.

- **Peker GYO Spain SL**

Söz konusu şirketimiz bünyesinde, Avellano, 9.3, Benalmadena 1 29639 Malaga adresinde yer alan, ekspertiz değeri 342.862,21 Euro olan 609,11 m2 arsanın 355.000 Euro bedelle satın alınması için Maldonado Gonzalez Abogados Slp firması ile ve Ficus Buena Vista Sol, 2, Buenavista, 29650, Mijas, Malaga adresinde yer alan ekspertiz değeri 265.867,93 Euro olan 670 m2 arsanın 220.000 Euro bedelle satın alınması için Carmen Isabel Barrios Medina Montoya ile noter alım sözleşmeleri imzalanmış ve satın alma bedelleri ödenerek tapu işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu arsalar üzerinde modüler ev projeleri geliştirilmekte olup, projeler ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Bu kapsamda modüler ev yapımına ilişkin tüm malzemeler satın alınmış olup, fabrikada üretimleri tamamlanmıştır. Ayrıca çelik konstruksiyonlar kurulmuş ve planlar hazırlanarak izin için belediye başvurulmuştur.

- **Peker GYO Global GMBH**

Almanya'nın Nordrhein-Westfalen eyaletinin Grevenbroich şehrinde yer alan 194 m2 arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 200.000 Euro olan taşınmaz 265.000 Euro bedelle satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz Peker GYO Global GMBH portföyüne alınmış olan söz konusu diğer iki taşınmazlarla bitişik konumda olup, bahse konu üç taşınmazın birlikte projelendirilmesi planlanmaktadır.

Yine Almanya'da kurulu iştirakimiz Peker GYO Global GMBH bünyesine Almanya'nın Kuzey RenVestfalya Bölgesi'ndeki Solingen şehrinde yer alan 2.690 m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip olan ve ekspertiz değeri 2.530.000 Euro olan taşınmaz 2.400.000 Euro bedelle satın alınmış olup, söz konusu arsa üzerinde 75 odalı hotel ve 20 dairelik konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Projede yapılacak olan 75 odalı otelin 14 farklı ülkede 600'den fazla oteli bulunan B&B Hotel grubu'na 20 + 5 yıllığına kiralanması için sözleşme imzalanmıştır. Kira bedeli yıllık 426.600 Euro olup, 5'inci yıldan sonra yıllık ciro'nun %23,5'u baz kiranın üzerinde olması durumunda kira bedeli cironun %23,5'u olarak ödenecektir. Söz konusu projemizde inşaat çalışmaları devam etmekte olup, otel olarak renove edilecek mevcut binanın içi yıkım işleri ile konut inşaatı ile ilgili kaba inşaat ve çatı inşaatı tamamlanmıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

Grup'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 60.137.279 TL, 31.12.2023,31.12.22,31.12.2021 dönemleri itibariyle sırasıyla, 858.479.191 TL, 287.317.094 TL, 61.706.068 TL tutarlarında satış gelirleri söz konusudur.

- 2024 yılı ilk altı ayında gelirlerin 1.712.625 TL'si dükkan kira gelirlerinden oluşmakta olup 58.424.654 TL'si ise ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarının bünyesindeki gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden,
- 2023 yılında gelirlerin 804.467.611 TL'si İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m2 alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutlarında yer alan konu ve depolu konut satışlarından, 54.011.580 TL'si yurt dışında bulunan Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışın, kalan 37.887.118 TL'si ise ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarının bünyesindeki gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden,
- 2022 yılında gelirlerin, 132.587.685 TL'si Sultan Makamı Konutlarında yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy Projesine ilişkin arsa payı satışından, 154.729.409 TL'si İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından, kalan 23.157.510 TL'si ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklıklarının bünyesindeki gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden,
- 2021 yılında gelirlerin, 36.322.870 TL'si Ataköy Projesinden yapılan gayrimenkul stoklarının satışından, 25.383.198 TL'si Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen Şehrinde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından, kalan 573.000 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

7.2.1.1. Faaliyet Gösterilen Sektörler/Pazarlar

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

Şirket ağırlıklı olarak Türkiye'de İstanbul'da faaliyet göstermekte, bununla birlikte yurtdışında Almanya ve İngiltere'de ve İspanya'da yatırımlar yapmaktadır. Şirket'in mevcut portföyü konut ve ticari üniteler (mağazalar) ağırlıklıdır.

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

Halka açık bir anonim ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatları çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü ekonomik aktivitenin en önemli güçlerinden biridir.

TÜİK verilerine göre Gayrisafi Yurtiçi Hasıla 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı.

Şirket irili ufaklı pekçok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Bosra İstanbul(BİST)'da mevcut durumda 50 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin

30.06.2024 itibariyle toplam piyasa değeri 477,4 Milyar TL, toplam aktif büyüklükleri ise 677,4 Milyar TL 'dir. Peker GYO 7,6 Milyar TL'lik aktif büyüklüğü ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğünün %1,14'ünü oluşturmakta olup piyasa değeri ile ise BİST'Te işlem gören GYO'ların toplam piyasa değerlerinin %1,09'unu oluşturmaktadır.

BİST''te işlem gören GYO'ların 30.06.2024 tarihi itibariyle piyasa değerleri ve toplam aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

SEMBOL	PİYASA DEĞERİ	AKTİF BÜYÜKLÜK
ADESE	2,177,280,000	15,132,026
ADGYO	8,158,986,000	6,113,056,483
AGYO	2,046,297,000	4,547,830,503
AHSGY	0	
AKFGY	9,047,999,000	26,328,906,628
AKMGY	9,660,692,000	7,035,194,954.00
AKSGY	15,053,500,000	29,417,983,664
ALGYO	6,404,580,000	15,267,533,068
ASGYO	8,546,626,000	17,883,724,338
ATAGY	631,750,000	533,084,052
AVGYO	839,232,000	1,398,573,520
AVPGY	16,020,430,000	33,255,911,394
BASGZ	21,288,440,000	33,918,585,727
BEGYO	2,591,700,000	3,463,013,834
DGGYO	10,597,690,000	12,545,089,396
DZGYO	1,884,000,000	3,263,966,962
EKGYO	36,898,000,000	155,827,927
EYGYO	2,139,718,000	2,390,846,748
FZLGY	3,771,480,000	7,256,053,199
HLGYO	9,382,890,000	38,149,450,839
IDGYO	405,005,100	347,569,697
ISGYO	16,154,940,000	42,207,342,476
KGYO	1,872,276,000	4,872,776,621
KLGYO	7,379,550,000	24.155.698
KRGYO	1,745,040,000	1,053,065,091
KZBGY	7,452,000,000	20.985.572,561
KZGYO	4,164,000,000	11,197,680,810
MHRGY	4,192,890,000	5,745,696,963
MRGYO	2,080,386,000	8,317,325,754
MSGYO	1,837,373,000	4,092,788,751
NUGYO	3,024,839,000	4,755,724,718
OZGYO	1,375,000,000	4,632,241,754
OZKGY	15,652,000,000	46,812,816,541
PAGYO	4,134,933,000	10,048,526,315
PEKGY	5,224,704,000	7,692,768,507
PSGYO	8,738,485,000	40,860,262,497
RGYAS	40,944,700,000	108,832,193
RYGYO	27,700,000,000	42,233,200,945

SEGYO	3,514,559,000	6,573,367,933
SNGYO	7,934,999,000	49,896,006,831
SRVGY	15,548,000,000	24,351,033,202
SURGY	8,103,650,000	7,526,021,721
TDGYO	758,310,000	257,712,983
TRGYO	51,338,780,000	96,293,395
TSGYO	7,891,000,000	4,511,697,538
VKGYO	6,076,997,000	17,740,629,780
VRGYO	4,395,200,000	4,613,134,390
YGGYO	11,800,620,000	17,065,310,035
YGYO	2,434,756,000	16,298,235,482
ZRGYO	36,410,340,000	50,564,028,318
TOPLAM	477,426,622,100	677,411,856,503

Şirketin GYO olarak faaliyet göstermekte olup SPK'nın belirlediği bir çok çeşitli düzenlemeye tabidir. Örnek olarak, yatırım yaparken SPK'nın belirlediği kriterlere uygun olarak portföye alınmasında sakınca olmayan gayrimenkullerin tercih edilmesi gerekmekte ve bireysel mali tablolarında aktif büyüklüğünün %51'inin SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması gerekmektedir.

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

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

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sone eren dönemde Grup'un hasılatı ağırlıklı olarak kira gelirlerinden oluşurken; 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sone eren dönemlerde Grup'un hasılatı ağırlıklı olarak yurtiçi ve yurtdışında gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarına ilişkin gelirlerden oluşmaktadır. Aynı tarihler itibarıyla sone eren dönemlerde satışların maliyeti ise satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin maliyetlerden oluşmaktadır. 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sone eren dönemlerde hasılat ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -	1 Ocak -	1 Ocak -	1 Ocak -
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yurtiçi satışlar (*)	-	804.467.611	132.587.685	36.322.870
Yurtdışı satışlar (**)	-	54.011.580	154.729.409	25.383.198
Kira gelirleri (***)	60.089.154	37.887.118	23.157.510	573.000
Hasılat	60.089.154	896.366.309	310.474.604	62.279.068
Satışların maliyeti (-)	-	(964.142.008)	(498.259.024)	(30.178.612)
Diğer (-)	(31.830)	-	-	-
Brüt kar/ (zarar)	60.057.324	(67.775.699)	(187.784.420)	32.100.456

- (*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy projesine ilişkin satışlardan oluşmaktadır.
- (**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından oluşmaktadır.
- (***) 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kira gelirleri ağırlıklı olarak Şirket'in yurtdışındaki bağlı ortaklıklarının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

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, sınai-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.

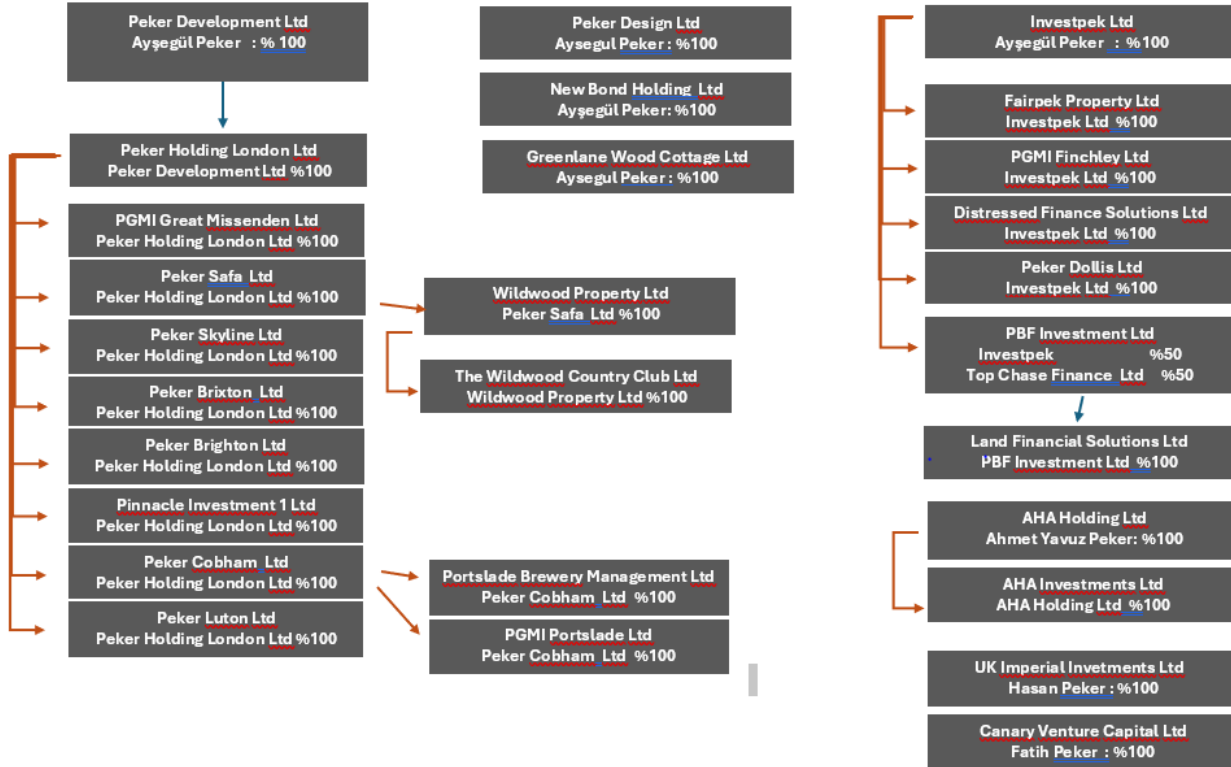
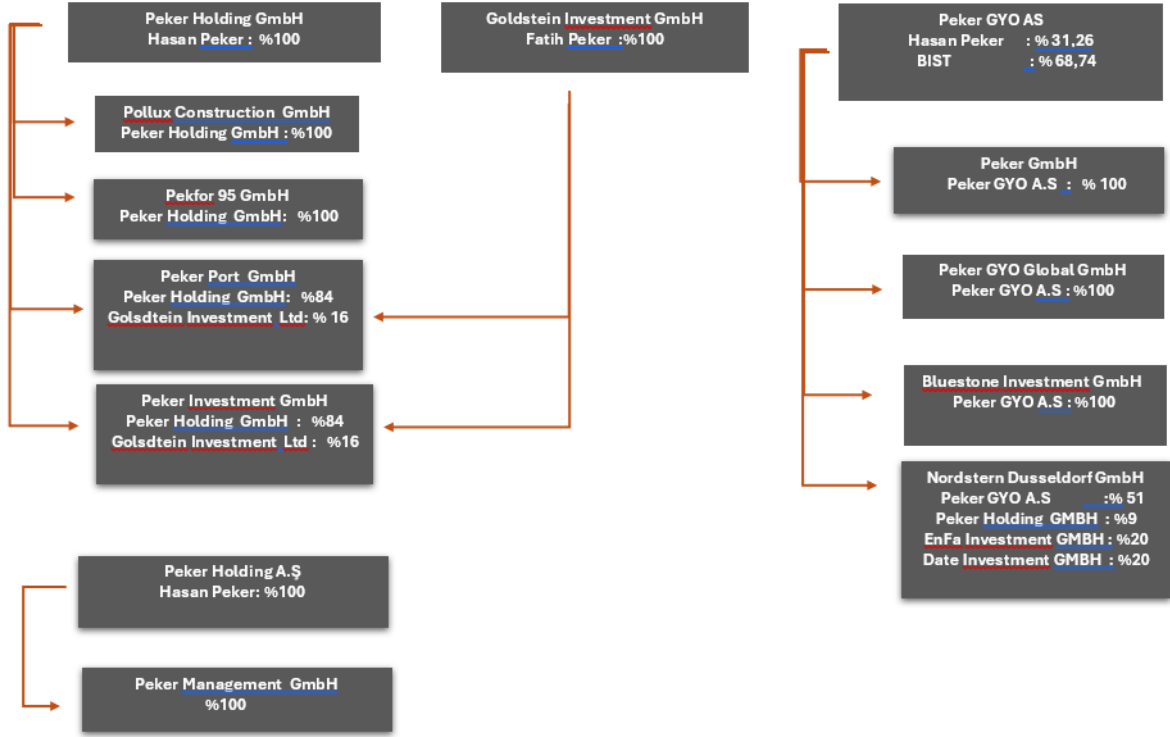
7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

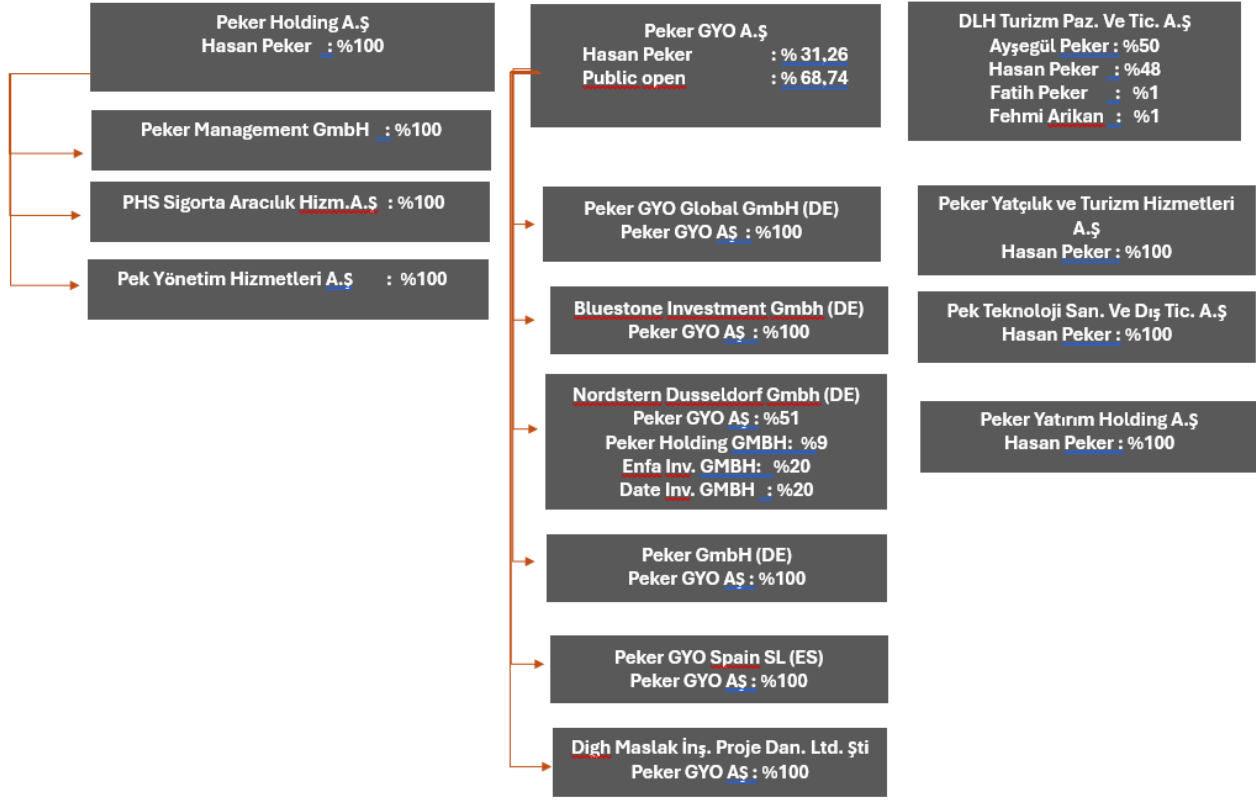
Yoktur.

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 adındabir iştiraki bulunmakta olup, Şirket'in halka açık olan kısım dışında kalan çoğunluk hisseleri de gerçek kişiye aittir. Şirketin kontrol eden hissedarı olan Hasan Peker'in yurt içinde ve yurt dışında ana faaliyet alanı gayrimenkul olan çeşitli şirketleri bulunmaktadır. Aynı zamanda grup bünyesinde sigorta aracılık hizmetleri, charter uçak kiralama ve yat kiralama hizmeti, bina yönetim hizmetleri ve yurt dışında köprü finans hizmeti veren şirketleri bulunmaktadır. Hasan Peker'in doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı oldukları diğer şirketler aşağıdaki gibidir:





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

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

30.06.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıkları yoktur.

30.06.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Şirket	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Kullanım Amacı	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz Değeri	Para birimi
Pekar GYO A.Ş.	NEF 22 – Pekar GYO Arsa Payları	Stok	08.Ocak.2024	58.850.000	TL
Pekar GYO A.Ş.	NEF 22 Projesi Bağımsız Bölüm Stokları	Stok	08 Ocak 2024	267.100.000	TL
Pekar GYO A.Ş.	Sultan Makamı Konutları	Stok	08 Ocak 2024	57.625.000	TL

Peker GMBH	Hotel - Peker GMBH	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Aralık 2023	86.000.000	Euro
GG Gayrimenkul	Peker Tower Maslak	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Haziran 2024	981.830.000	TL
Nordstern Düsseldorf GMBH	Düsseldorf 2 - Nordstern	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	12 Aralık 2023	11.050.000	Euro
Nordstern Düsseldorf GMBH	Düsseldorf - Nordstern	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	12 Aralık 2023	10.700.000	Euro
Peker GYO Global GMBH	Solingen - Peker GYO Global	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	22 Ağustos 2024	8.700.000	Euro
Peker GYO A.Ş.	Arsa kullanım hakkı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	159.046.295	TL
BlueStone Investment GMBH	Grevenbroich - Bluestone	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Aralık 2023	2.805.000	Euro
Peker GYO A.Ş.	Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	8 Ocak 2024	84.233.693	TL
Peker GYO A.Ş.	Nef 22 - Peker GYO	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	8 Ocak 2024	68.949.353	TL
Peker GMBH	House - Peker GMBH	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Aralık 2023	1.475.000	Euro
Peker GYO Spain SL	Parcela Benalmedana - Spain	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	15 Ocak 2024	1.397.604	Euro
Peker GYO Spain SL	Parcela Mijas - Spain	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	16 Ocak 2024	1.157.057	Euro
Peker GYO Global GMBH	Grevenbroich - Peker GYO Global	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Aralık 2023	690.000	Euro
Peker GYO A.Ş.	Kaiserwall - Peker GYO	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	31 Aralık 2023	474.000	Euro

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.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

İhraççının portföyünde yer alan binaların yasal süreci tamamlanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri alınmıştır. Söz konusu arsanın projelendirilmesi ve yapı ruhsatı alması süreci, imar ve çevre mevzuatının çevre ile ilgili hükümlerine tabi olacaktır.

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

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

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Sultan Makamı	İpotek	Ziraat Bankası	Kredi kullanımı	9.12.2024	200.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	QNB Finansbank A.Ş	Kredi kullanımı	24.08.2017	40.060.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi kullanımı	10.10.2023	10.000.000
Ritz	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi kullanımı	09.12.2024	49.250.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi kullanımı	29.02.2024	21.500.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi kullanımı	29.02.2024	28.500.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Bankası	Kredi kullanımı	9.10.2024	16.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Ziraat Bankası	Kredi kullanımı	08.01.2024	110.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Albaraka	Kredi kullanımı	01.02.2024	85.000.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Vakıf Katılım	Kredi kullanımı	06.02.2024	60.500.000
Ataköy Nef 22	İpotek	Vakıf Katılım	Kredi kullanımı	21.10.2024	15.000.000
TOPLAM					635.810.000

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

Şirketin,

- Ataköy Nef 22 Projesi: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
- Sultanmakamı Konutları: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
- Çamlıca Arsası: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.,
- Kaiserwall Binası (Almanya): Netzelwerk GmbH,
- İngiltere; Kingstons (Guildford) Limited veya Strutt & Parker,
- Almanya; Netzelwerk GmbH veya Wardin & Schmoranz Sachverständige für Immobilienbewertung (Wardin & Schmoranz Mülkiyet Değerleme Uzmanı),
- İspanya; Eurovaloraciones S.A. veya Krata Sociedad de Tasación, S. A,

tarafından hazırlanmasına Yönetim Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 2024/01sayılı toplantısında karar verilmiştir.

Şirket	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Kullanım Amacı	Ekspertiz rapor tarihi	Ekspertiz Değeri	Para birimi
Peker GYO A.Ş.	NEF 22 – Peker GYO Arsa Payları	Stok	08.Ocak.2024	58.850.000	TL
Peker GYO A.Ş.	NEF 22 Projesi Bağımsız Bölüm Stokları	Stok	08 Ocak 2024	267.100.000	TL

Peker GYO A.Ş.	Sultan Makamı Konutları	Stok	08 Ocak 2024	57.625.000	TL
Peker GMBH	Hotel - Peker GMBH	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Aralık 2023	86.000.000	Euro
DİGH Maslak	Peker Tower Maslak	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Haziran 2024	981.830.000	TL
Nordstern Düsseldorf GMBH	Düsseldorf 2 - Nordstern	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	12 Aralık 2023	11.050.000	Euro
Nordstern Düsseldorf GMBH	Düsseldorf - Nordstern	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	12 Aralık 2023	10.700.000	Euro
Peker GYO Global GMBH	Solingen - Peker GYO Global	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	22 Ağustos 2024	8.700.000	Euro
Peker GYO A.Ş.	Arsa kullanım hakkı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	159.046.295	TL
BlueStone Investment GMBH	Grevenbroich - Bluestone	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Aralık 2023	2.805.000	Euro
Peker GYO A.Ş.	Ritz Carlton A 95 - Peker GYO	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	8 Ocak 2024	84.233.693	TL
Peker GYO A.Ş.	Nef 22 - Peker GYO	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	8 Ocak 2024	68.949.353	TL
Peker GMBH	House - Peker GMBH	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Aralık 2023	1.475.000	Euro
Peker GYO Spain SL	Parcela Benalmedana - Spain	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	15 Ocak 2024	1.397.604	Euro
Peker GYO Spain SL	Parcela Mijas - Spain	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	16 Ocak 2024	1.157.057	Euro
Peker GYO Global GMBH	Grevenbroich - Peker GYO Global	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14 Aralık 2023	690.000	Euro
Peker GYO A.Ş.	Kaiserwall - Peker GYO	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	31 Aralık 2023	474.000	Euro

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

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

Sermaye Piyasası Kurulu Kurul Karar Organı'nın 28/08/2024 tarih ve 48/1367 sayılı kararı uyarınca yapılan "İhraççılar Tarafından Düzenlenecek İzahnamelerde Yer Alan Finansal Tabloların Paranın Hangi Dönemindeki Satın Alma Gücüyle Duyurulacağına İlişkin Duyuru" da;

İhraççılar tarafından II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca düzenlenecek izahnamelerde, enflasyona göre düzeltilmiş tüm finansal tabloların Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda duyurulduğu şekilde karşılaştırmalı olarak izahnamede yer alması gerekmektedir.

Örneğin izahnamede; 2021, 2022, 2023 yıllarına ait yıllık finansal tablolar ile 30.06.2024 tarihli altı aylık ara dönem finansal tabloların yer alması durumunda;

- i) Enflasyon muhasebesi uygulanmamış 31.12.2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar,
- ii) Enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar, 31.12.2023 tarihli yıllık finansal tabloların KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2023 tarihli satın alma gücü cinsinden,
- iii) 30.06.2024 tarihli altı aylık ara dönem finansal tablolar, KAP'ta duyurulduğu şekliyle 30.06.2024 tarihli satın alma gücü cinsinden,

karşılaştırmalı olarak sunulmalıdır.

Bu çerçevede, (i) ve (ii) numaralı maddelerde belirtilen finansal tablolar birlikte tablo halinde, (iii) numaralı maddede yer alan finansal tablolar ise ayrı tabloda verilmelidir."

Düzenlemelerine yer verilmiştir.

Bu kapsamda, söz konusu duyuru uyarınca Şirket'in enflasyon muhasebesi uygulanmış 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar, 31.12.2023 tarihli yıllık finansal tabloların KAP'ta duyurulduğu şekliyle 31.12.2023 tarihli satın alma gücü cinsinden, 30.06.2024 tarihli altı aylık ara dönem finansal tablolar, KAP'ta duyurulduğu şekliyle 30.06.2024 tarihli satın alma gücü cinsinden sunulmuş olup, anılan Duyuru kapsamında 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 tarihli finansal tablolar aşağıda sunulmuştur.

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.pekergyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Konsolide		
Finansal Tablo Türü				
Dönem	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	67.553.302	57.631.848	91.693.166	254.026.452
Finansal yatırımlar	38.134.019	93.129.712	5.257	-
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	160.757.785	148.230.293	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	727.552.734	705.981.642	58.868.902	2.912.186
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4.222.013	3.187.382	268.124.417	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.331.569	3.852.477	15.095.898	314.616
Stoklar	368.643.82	295.541.592	338.063.633	89.563.870
Peşin ödenmiş giderler				
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	492.906.011	360.372.176	270.756.635	501.791
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	31.429.856	6.604.879	262.907.556	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	62.006	31.897	105.398.	317.837
Diğer dönen varlıklar	66.230.853	56.971.505	7.285.821	191.839
Toplam dönen varlıklar	1.968.823.968	1.731.535.403	1.312.906.683	347.828.591
Finansal yatırımlar	974.682	781.402	-	-
Ticari alacaklar				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	848.433.868	404.715.554
Diğer alacaklar				
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.013.020	857.345	864.932	529
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.655.805.622	4.095.680.007	4.029.258.716	310.409.179
Maddi duran varlıklar	63.358.384	54.585.482	50.513.153	12.338.652
Peşin ödenmiş giderler				
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	13.029.560	-	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	447.126	148.859.564
Ertelemiş vergi varlığı	2.792.831	9.196.027	12.799.268	-
Toplam duran varlıklar	5.723.944.539	4.174.129.823	4.942.317.063	876.323.478
Toplam Varlıklar	7.692.768.507	5.905.665.226	6.255.223.746	1.224.152.069
Kısa vadeli borçlanmalar	718.449.101	119.063.019	288.898.626	125.958.124
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.392.924	5.223.037	-	-

Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	42.730.748	31.675.765	-	-
Diğer finansal borçlar	-	54.488	36.292	-
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	2.071.70	960.730	-	149.280
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	120.313.973	119.691.373	127.360.052	13.989.042
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	254.490	26.713.508	4.603.449
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	732.362.370	1.631.630	455.028.949	9.231.669
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.742.385	30.875.483	699.358	312.293
Kısa vadeli karşılıklar				
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	25.349	360.565	2.053.023	188.168
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	1.119.116	809.554	1.350.489	363.029
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-	5.317.125	3.547.198
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16.815.678	50.519.925	2.638.476	408.934
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	1.723.023.350	361.120.059	910.095.898	158.751.186
Uzun vadeli borçlanmalar	1.826.089.891	2.006.153.469	1.352.535.846	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	333.039.745	15.543.862	-	-
Diğer borçlar				
- İlişkili taraflara diğer borçlar	329.717.86	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	460.467	495.880	2.030.805	384.667
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	213.778.816	191.512.926	115.818.721	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	2.703.086.780	2.214.866.481	1.600.695.490	384.667
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.042.657.873	3.118.620.735	3.744.432.358	1.065.476.527
Ödenmiş sermaye	669.833.747	669.833.747	669.833.747	669.833.747
Özsermaye düzeltme farkları	2.394.947.714	1.787.200.218	1.787.200.218	-
Geri alınmış paylar	(261.393.296)	-	-	-
Hisse senedi ihraç primleri	19.649	15.752	15.752	4.722
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(792.719)	(531.593)	(590.197)	132.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Yabancı para çevirim farkları	(949.303.557)	(514.092.143)	(486.315.390)	31.596.189
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(2.355.687.740)	(1.424.043.311)	5.191.570	(73.865.716)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	492.418.710	115.248.666	96.461.310	9.963.926
Geçmiş yıllar karları	2.637.091.803	1.524.924.167	2.133.069.346	124.868.151
Net dönem karı / (zararı)	415.523.562	960.065.232	(460.433.998)	302.942.638
Kontrol gücü olmayan paylar	224.000.504	211.057.951	-	(460.311)
Toplam özkaynaklar	3.266.658.377	3.329.678.686	3.744.432.358	1.065.016.216
Toplam Kaynaklar	7.692.768.507	5.905.665.226	6.255.223.746	1.224.152.069

Şirket'in aktif büyüklüğü 31.12.2021 döneminde, 1.224 milyar TL'den 31.12.2022 döneminde 6.255 milyar TL'ye yükselmiş olup 31.12.2023 döneminde ise 5.908 milyar TL'ye düşmüştür. 30.06.2024 döneminde ise önceki döneme göre artışla aktif büyüklüğümüz 7.692 milyar TL'ye ulaşmıştır.

- **Ticari Alacaklar**

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının sırasıyla 158.077.800 TL ve 146.582.550 TL'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'in paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanırken; aynı tarihler itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların sırasıyla 667.439.600 TL ve 651.478.000 TL'lik kısmı ise Nordstern Dusseldorf'un paylarının %40'ının Date Investment GMBH ve EN FA Investment GMBH'a satışından kaynaklanmaktadır. Ek olarak; 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların sırasıyla 43.267.060 TL, 39.095.780 TL, 38.015.078 TL'lik kısmı Gravesend North Kent Hospital'ın satışına ilişkin Strawberry Star SL1 Limited'dan ticari alacaklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar yurtdışı bağlı ortaklıkların satışı nedeniyle UK Imperial Investment Limited'dan ticari alacaklardan oluşmaktadır. İlgili ticari alacak için 12 aylık LIBOR faiz oranı ile adet faizi işletilmektedir; ilgili alacağın teminatı için Hasan Peker'in şahsi kefaleti bulunmaktadır. İlgili alacak, Peker GMBH'ın satın alımı sırasında 23 Haziran 2024 tarihi itibarıyla mahsuplanarak kapanmıştır.

- **Stoklar**

30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in stokları Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları, Ataköy Projesi arsa payları ve Sultan Makamı Konutları bağımsız bölüm stoklarından oluşmaktadır.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları	272.374.845	218.362.795	258.073.290	49.569.070
Ataköy projesi arsa payları	84.499.690	67.743.365	67.743.365	32.063.665
Sultan Makamı Konutları	49.390.851	39.596.625	59.648.332	17.157.607
Stoklar, brüt	406.265.386	325.702.785	385.464.987	98.790.342
Ataköy NEF 22 bağımsız bölüm stokları (-)	(24.349.785)	(19.521.212)	(47.401.354)	(9.226.471)
Ataköy projesi arsa payları (-)	(13.271.781)	(10.639.981)	-	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(37.621.566)	(30.161.193)	(47.401.354)	(9.226.471)
Stoklar, net	368.643.820	295.541.592	338.063.633	89.563.871

- **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hotel - Peker GMBH	3.021.042.400	2.801.355.400	2.365.148.144	-
Peker Tower Maslak	981.830.000	-	-	-

Düsseldorf 2 - Nordstern	388.168.820	359.941.595	-	-
Düsseldorf - Nordstern	375.873.880	348.540.730	351.487.294	49.971.353
Solingen - Peker GYO Global	305.617.080	212.544.692	145.358.064	52.571.420
Arsa kullanım hakkı	159.046.295	-	-	-
Grevenbroich - Bluestone	98.535.162	91.369.790	92.963.462	29.935.370
Ritz Carlton A 95 - Peker GYO (*)	77.335.704	62.000.000	-	-
Nef 22 - Peker GYO (*)	63.303.015	50.750.000	22.245.674	-
House - Peker GMBH	51.814.390	48.046.503	49.766.660	-
Parcela Benalmadena - Spain	49.095.605	45.525.425	-	-
Parcela Mijas - Spain	40.645.555	37.689.853	-	-
Grevenbroich - Peker GYO Global	24.238.596	22.475.991	25.261.096	-
Kaiserwall - Peker GYO (*)	19.259.120	15.440.028	18.592.693	6.819.009
Çamlıca Arsa (*)	-	-	892.908.379	141.802.564
Marbella - Spain	-	-	65.527.250	-
Sultan Makamı Konutları (*)	-	-	-	16.890.000
Gravesend (*)	-	-	-	16.303.988
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, brüt	5.655.805.622	4.095.680.007	4.029.258.716	314.293.704
Birikmiş amortisman (-)	-	-	-	(3.884.525)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	5.655.805.622	4.095.680.007	4.029.258.716	310.409.179

(*) İlgili yatırım amaçlı gayrimenkuller Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulleri ifade ederken, kalan kısım Şirket'in bağlı ortaklıklarının bünyesinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ifade etmektedir.

• Yükümlülükler

30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yükümlülükleri ağırlıklı olarak finansal borçlanmalardan oluşmaktadır. İlgili tarihler itibarıyla finansal borçlanmaların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli banka kredileri	543.842.541	119.063.019	288.898.626	125.958.124
Finansman bonoları	174.606.560	-	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	86.392.924	5.223.037	-	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları (*)	42.730.748	31.675.765	-	-
Kısa vadeli borçlanmalar	847.572.773	155.961.821	288.898.626	125.958.124
Uzun vadeli banka kredileri	1.826.089.891	2.006.153.469	1.352.535.846	-
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar (*)	333.039.745	15.543.862	-	-
Uzun vadeli borçlanmalar	2.159.129.636	2.021.697.331	1.352.535.846	-
Toplam	3.006.702.409	2.177.659.152	1.641.434.472	125.958.124

(*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlar yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kirala" ve Peker Maslak Tower projesi kapsamında arazi kiralama

işlemlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlar yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde yer alan Ritz Carlton A95 ile stoklar içinde yer alan Ataköy NEF 22 projesi B8 ve D2 bağımsız bölümleri için gerçekleştirilen "sat-geri kirala" işleminden kaynaklanmaktadır.

Ek olarak, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar ağırlıklı olarak, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Peker GMBH'nin DeSa Construction GMBH'a olan ticari borçları ile Şirket'in Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırımları A.Ş.'ye Ataköy projesi kapsamında "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi" sözleşmesi ek protokolüne istinaden satın alınan ticari alanlara ilişkin borçlarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli				
Peker Holding A.Ş.	732.362.370	1.631.630	442.848.039	-
Peker Investment GMBH	-	-	11.965.160	-
Peker Management GMBH	-	-	215.750	-
Peker GMBH	-	-	-	9.231.669
Toplam	732.362.370	1.631.630	455.028.949	9.231.669

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli				
Peker Holding A.Ş.	328.466.521	-	-	-
Peker Holding Ltd.	1.251.340	1.160.344	4.960.615	-
Peker Holding GMBH	-	-	125.349.503	-
Toplam	329.717.861	1.160.344	130.310.118	-

10.2. Faaliyet sonuçları

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

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	Konsolide				
Finansal Tablo Türü					
Dönem	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Hasılat	60.089.154	1.089.056.598	896.366.309	310.474.604	62.279.068
Satışların maliyeti (-)	(31.830)	(1.212.032.182)	(964.142.008)	(498.259.024)	(30.178.612)
Brüt kar	60.057.324	(122.975.584)	(67.775.699)	(187.784.420)	32.100.456
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.436.595)	-	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	(66.552.594)	(83.880.929)	(119.908.769)	(114.746.032)	(16.816.976)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	935.035.991	752.557.219	1.311.950.846	922.714.516	360.217.723
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(105.139.204)	(155.807.026)	(126.206.262)	(282.263.286)	(64.789.561)
Esas Faaliyet Karı	811.964.922	389.893.680	998.060.116	337.920.778	310.711.642
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	36.472.762	-	523.668.435	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(33.217.970)	-	(227.783)	(620.409)	-
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	815.219.714	389.893.680	1.521.500.768	337.300.369	310.711.642

Finansman gelirleri	1.411.255	5.214.530	18.981.665	11.912.761	6.290.882
Finansman giderleri (-)	(196.234.033)	(102.013.311)	(124.104.524)	(64.303.152)	(13.487.738)
Parasal kazanç/(kayıp), net	(169.686.938)	(126.151.571)	(291.938.655)	(732.610.711)	-
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	450.709.998	166.943.328	1.124.439.254	(447.733.265)	303.514.786
Vergi gideri					
- Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-	(747.966)
- Ertelemiş vergi (gideri)/geliri	(28.669.083)	(23.403.315)	(119.798.557)	(12.733.265)	-
Net dönem karı	422.040.915	143.540.013	1.004.640.697	(460.433.998)	302.766.820
Ana ortaklığa ait paylar	415.523.562	143.078.601	960.065.232	(460.433.998)	302.942.638
Kontrol gücü olmayan paylar	6.517.353	461.412	44.575.465	-	(175.818)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(129.636)	(1.326.510)	58.604	(590.197)	32.222
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farkı	(352.703.238)	12.907.185	(47.958.513)	(467.172.455)	32.235.094
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(352.832.874)	11.580.675	(47.899.909)	(467.762.652)	32.267.316
Toplam kapsamlı gelir	69.208.041	(155.120.688)	956.740.788	(928.196.650)	335.034.136
Ana ortaklığa ait paylar	107.343.227	(154.659.276)	932.347.083	(928.196.650)	335.209.954
Kontrol gücü olmayan paylar	(38.135.186)	461.412	24.393.705	-	(175.818)

• **Satış Gelirleri & Satışların Maliyeti**

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sone eren dönemde Grup'un hasılatının tamamı kira gelirlerinden oluşurken; 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönem hasılat ağırlıklı olarak; İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışları ile İspanya Malaga Marbella'da Urbanisation Oasis Club projesinde yer alan 18 ve 19 nolu yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un hasılatı ağırlıklı olarak yurtiçi ve yurtdışında gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarına ilişkin gelirlerden oluşmaktadır. Aynı tarihler itibarıyla sona eren dönemlerde satışların maliyeti ise satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin maliyetlerden oluşmaktadır. 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde hasılat ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yurtiçi satışlar ^(*)	-	804.467.611	132.587.685	36.322.870
Yurtdışı satışlar ^(**)	-	54.011.580	154.729.409	25.383.198
Kira gelirleri ^(***)	60.089.154	37.887.118	23.157.510	573.000
Hasılat	60.089.154	896.366.309	310.474.604	62.279.068
Satışların maliyeti (-)	-	(964.142.008)	(498.259.024)	(30.178.612)
Diğer (-)	(31.830)	-	-	-
Brüt kar/ (zarar)	60.057.324	(67.775.699)	(187.784.420)	32.100.456

- (*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yurtiçi satışlar bulunmamakta olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy projesine ilişkin satışlardan oluşmaktadır.
- (**) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yurtdışı satışlar bulunmamakta olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından oluşmaktadır.
- (***) 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kira gelirleri ağırlıklı olarak Şirket'in yurtdışındaki bağlı ortaklıklarının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

- **Genel Yönetim Giderleri**

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

- **Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler**

Şirketin esas faaliyetlerden diğer ve gelirler ve giderleri büyük ölçüde kur farkı gelirler ve giderlerinden oluşmaktadır. Kur farkı gelir ve giderleri ise ağırlıklı olarak Şirket'in Date Investment GMBH, EN FA Investment GMBH ve Peker Holding GMBH'den olan EURO cinsinden ticari alacakları ile Şirket'in bağlı ortaklıklarından EURO cinsinden diğer alacakları ve bağlı ortaklıklarına EURO cinsinden diğer borçlarının değerlemesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Kurlardaki dalgalanmalara bağlı olarak esas faaliyetlerde diğer gelirler ve giderlerde yıllar itibari ile 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.

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

Grup, gayrimenkul yatırımları yapmakta ve hasılatı gayrimenkul satışları ile gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Bu nedenle dönemler itibarıyla satışlar farklılık göstermektedir. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Grup'un hasılatının tamamı kira gelirlerinden oluşurken; 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Grup'un hasılatı ağırlıklı olarak yurtiçi ve yurtdışında gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarına ilişkin gelirlerden oluşmaktadır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde herhangi bir gayrimenkul satışı bulunmazken; 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan 11.020 m² alana sahip projelendirilmemiş yatırım amaçlı arsanın ve Sultan Makamı Konutları'nda yer alan konut ve depolu konut satışlarından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Sultan Makamı Konutları'nda yer alan bağımsız bölüm satışları ve Ataköy projesine ilişkin arsa payı satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtiçi satışlar Ataköy projesine ilişkin satışlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı

satışlar Malaga Marbella'da Urbanization Oasis Club Projesinde yer alan 18 ve 19 no'lu konutların satışından oluşurken; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar İngiltere'nin Gravesend kentinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde yurtdışı satışlar Almanya'nın Vestfalya eyaletinin Hagen şehrinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından oluşmaktadır. 30 Haziran 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kira gelirleri ağırlıklı olarak Şirket'in yurtdışındaki bağlı ortaklıklarının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki şekildedir;

	30.06.2024	
	Konsolide Tutar (TL)	Bireysel Tutar (TL)
Borçluluk Durumu		
Kısa vadeli yükümlülükler	1.723.023.350	2.033.465.828
<i>Garantili</i>	-	-
<i>Teminatl</i>	661.866.216	236.357.475
<i>Garantisiz/Teminatsız</i>	1.061.157.134	1.797.108.353
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2.703.086.780	38.085.095
<i>Garantili</i>	-	-
<i>Teminatl</i>	1.833.202.050	37.624.628
<i>Garantisiz/Teminatsız</i>	869.884.730	460.467
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	4.426.110.130	2.071.550.923
Özkaynaklar	3.266.658.377	4.312.079.778
<i>Ödenmiş/çıkarılmış sermaye (*)</i>	669.833.747	669.833.747
<i>Yasal yedekler</i>		
<i>Diğer yedekler (kardan kısıtlanmış)</i>	492.418.710	492.418.710
TOPLAM KAYNAKLAR	7.692.768.507	6.383.630.701

Net Borçluluk Durumu		
A. Nakit	67.145.672	3.817.837
B. Nakit Benzerleri	407.630	79.630
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	38.134.019	2.999.998
D. Likidite (A+B+C)	105.687.321	6.897.465
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	543.842.541	118.333.800
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	86.392.924	86.392.924
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	217.337.308	206.237.311
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	847.572.773	410.964.035

J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	741.885.452	404.066.570
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.826.089.891	30.512.469
L. Tahviller	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	333.039.745	7.112.159
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	2.159.129.636	37.624.628
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	2.901.015.088	441.691.198

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 30.06.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Kalemler (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	1.968.823.968	1.731.535.403	1.312.906.683	347.828.591
KVYK	1.723.023.350	361.120.059	910.095.898	158.751.186
Net İşletme Sermayesi	245.800.618	1.370.415.344	402.810.785	189.077.405

Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

- Konut Fiyat Endeksi**

Konut Fiyat Endeksi (KFE), Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın aylık olarak yayımladığı, Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan bir endekstir. KFE 2024 Temmuz ayında bir önceki aya göre %0,9 artarken, önceki yılın aynı ayına göre %38,7 artış göstererek 141,32 seviyesinde gerçekleşti. (Baz yıl 2023=100)

Konut, yatırımcısına 2024 yılı Temmuz ayı itibariyle %16,8 getiri sağladı. BİST100 Endeksi yatırımcısına %42,4 kazandırırken, TL mevduat %34,5 getiri sağladı.

Temmuz ayında KFE, Türkiye genelinde yıllık %38,7 artış göstererek 141,32 seviyesinde gerçekleşti. 3 büyük ildeki görünümüne bakacak olursak İstanbul'da geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %26,8 artışla 130,4, Ankara'da %39,4 artışla 144,0, İzmir'de %37,0 artışla 138,8 seviyelerinde gerçekleşti.

Yapım yılı son iki yıl olan konutlar için hesaplanan Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE) ise Türkiye genelinde, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %38,3 artışla 139,8 seviyesinde gerçekleşti. Yapım yılı son iki yılı aşan konutlar için hesaplanan Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi (YOKFE) ise Türkiye genelinde %38,6 artışla 141,3 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

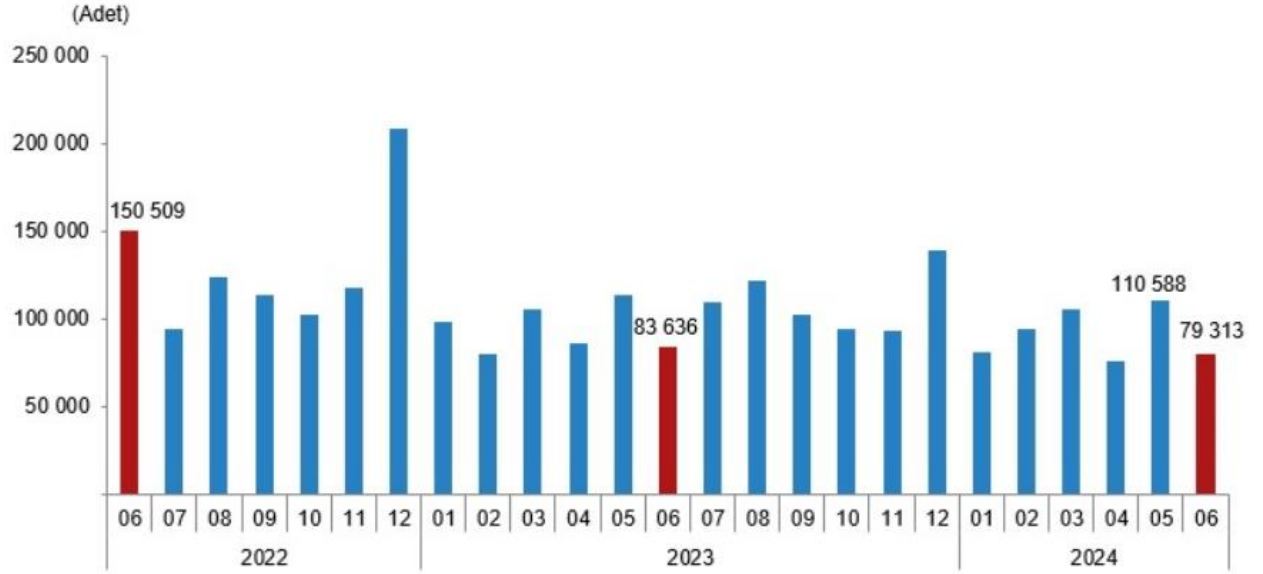
Türkiye genelinde Birim Konut Fiyatları, 2024 yılının ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre %35,5 artışla m2 başına 32.434 TL olarak hesaplandı. İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla 49.000 TL, 26.719 TL ve 36.796 TL olarak gerçekleşmiştir.

- Konut Satış İstatistikleri**

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 azalarak 79 bin 313 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 13 bin 25 ile İstanbul, 6 bin 866 ile Ankara ve 4 bin

361 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 34 ile Ardahan, 40 ile Hakkari, 44 ile Tunceli ve Bayburt oldu.

Konut satışı, Haziran 2024



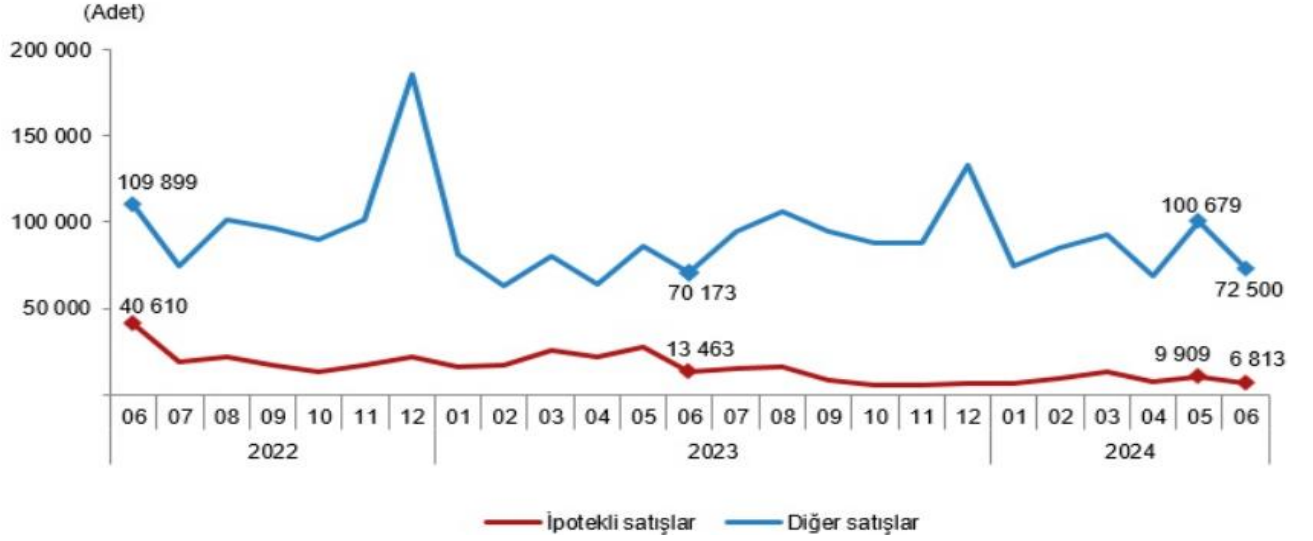
Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 545 bin 74 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Haziran 2024

	Haziran			Ocak - Haziran		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	79 313	83 636	-5,2	545 074	565 779	-3,7
İpotekli satış	6 813	13 463	-49,4	51 415	121 530	-57,7
Diğer satış	72 500	70 173	3,3	493 659	444 249	11,1
Satış durumuna göre toplam satış	79 313	83 636	-5,2	545 074	565 779	-3,7
İlk el satış	25 425	25 886	-1,8	173 324	171 158	1,3
İkinci el satış	53 888	57 750	-6,7	371 750	394 621	-5,8

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 azalış göstererek 6 bin 813 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,7 azalışla 51 bin 415 oldu. Haziran ayındaki ipotekli satışların, 1.547'si; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 12.176'sı ilk el satış olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2024



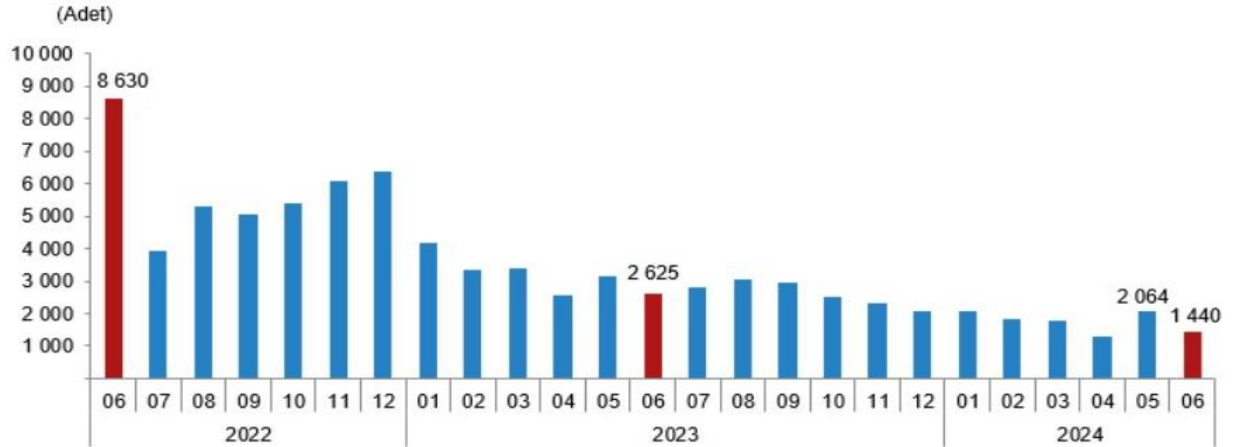
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173 bin 324 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalış göstererek 53 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalışla 371 bin 750 olarak gerçekleşti.

• Yabancılara Yapılan Konut Satışı

Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak bin 440 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,8 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin oldu.

Yabancılara yapılan konut satışı, Haziran 2024

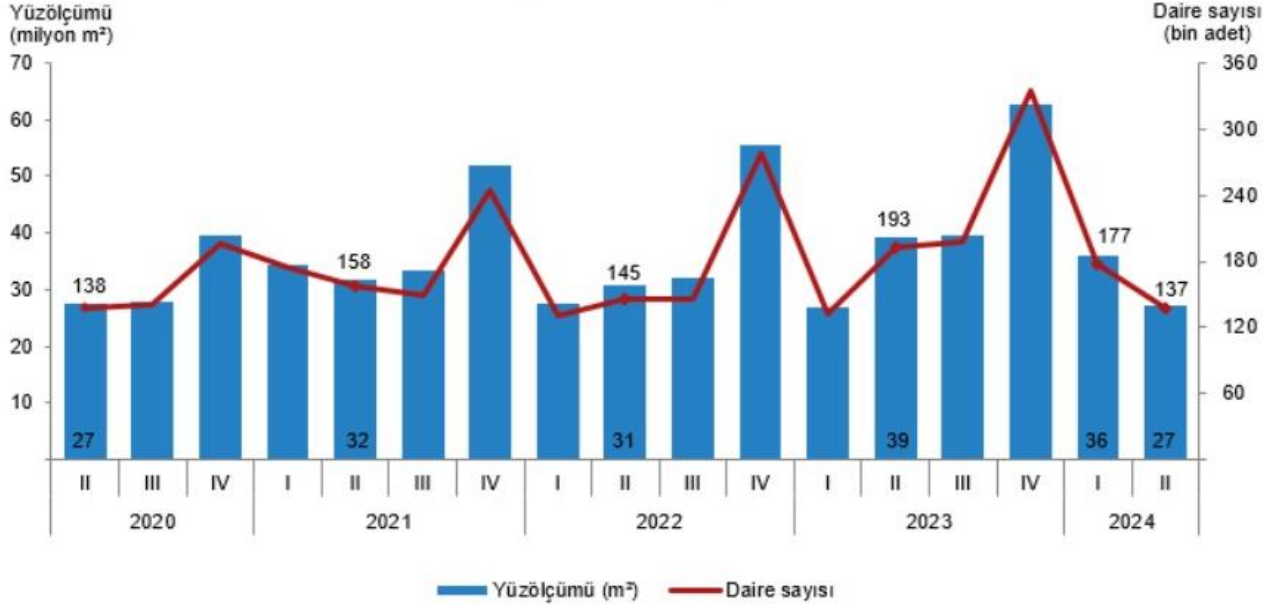


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,7 azalarak 10 bin 461 oldu.

• Yapı Ruhsatları

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2024



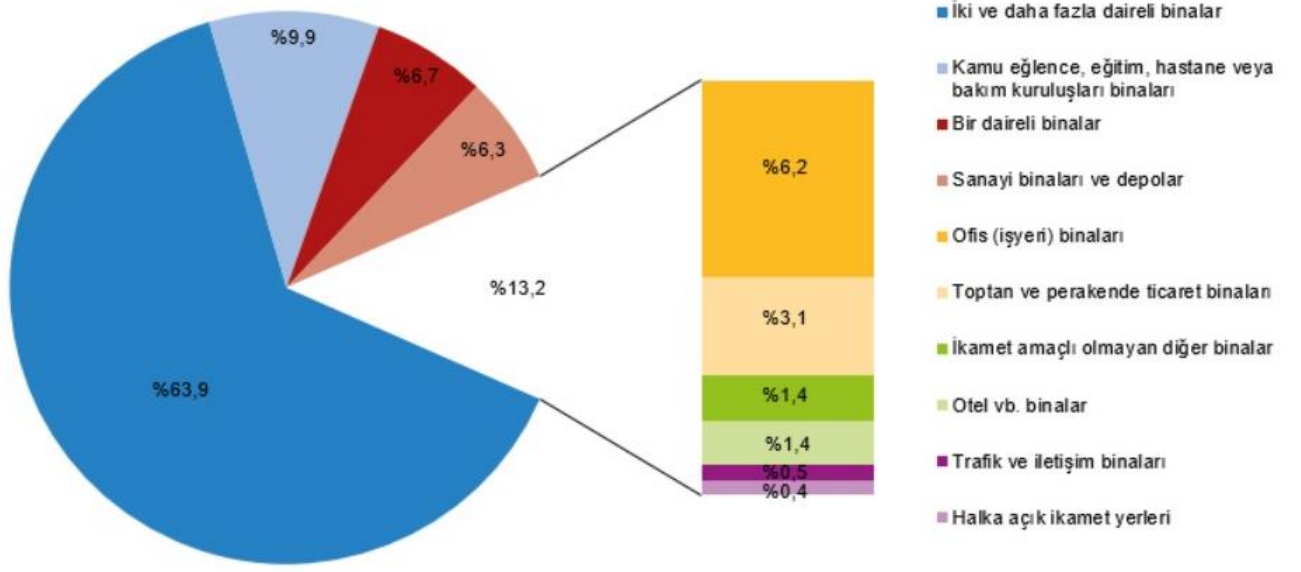
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2024



Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 11,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2024



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

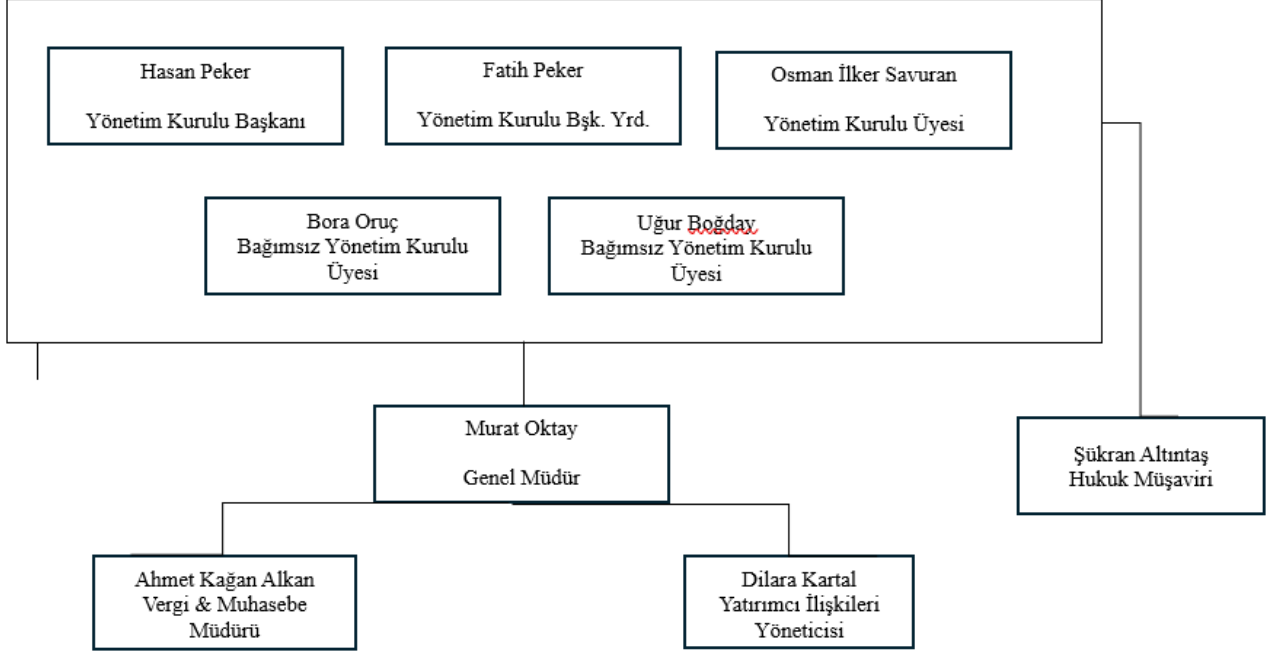
Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yönetim Kurulu üyeleri şirketin 14.06.2024 tarihli olağan genel kurul toplantısında 3 yıllığına seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu	
				(TL)	(%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2,6 Yıl	781.406.457,73	31,26
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 2,6 Yıl	Yoktur.	
Osman İlker Savuran	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,6 Yıl	Yoktur.	
Bora Oruç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,6 Yıl	Yoktur.	
Uğur Boğday	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,6 Yıl	Yoktur.	

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

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

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu	
			(TL)	(%)
Murat Oktay	Genel Müdür	Genel Müdür	Yoktur.	Yoktur.

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

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamış olup;

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

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

Hasan PEKER - Yönetim Kurulu Başkanı

1984 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesinden mezun olan Hasan PEKER, aile şirketlerinde yöneticilik yaptıktan sonra 1991 ve 1995 yıllarında Tekirdağ ilinden milletvekili olarak seçilmiş, iki dönem milletvekili ve aynı zaman da Doğru Yol Partisinde Genel Başkan Yardımcılığı ve Parti Genel Sekreterliği görevlerinde bulunmuştur. Takip eden dönemde sahibi olduğu çok sayıda şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür ve yürütmeye devam etmektedir.

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.

Osman İlker SAVURAN (Yönetim Kurulu Üyesi)

Osman İlker Savuran, 1996 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünden lisans derecesi ile mezun oldu. 2008 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme programından Yüksek Lisans derecesini aldı. Altınbaş Üniversitesi Hukuk bölümünde 2016 yılında ikinci lisans eğitimini tamamlayan Savuran halen İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde Özel Hukuk alanında doktora çalışmalarına devam ediyor. Savuran, iş hayatına 1997 yılında Hazine Müsteşarlığı'nda başladı. 1999 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na geçerek 2006 yılına kadar söz konusu kurumda denetleme dairesinde görev yaptı. 2006 yılında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde (TSPB) Genel Sekreter Yardımcısı olarak göreve başladı, 2015 yılına kadar inceleme, hukuk, eğitim ve idari mali işler bölümlerinden sorumlu olarak; 2015 yılından itibaren araştırma ve istatistik bölümü, uluslararası ilişkiler bölümü, eğitim ve kurumsal iletişim bölümünden sorumlu olarak görev yaptı. Mart 2021 tarihinden itibaren İntegral Yatırım'da Kurumsal Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapıyor. 2024 yılı Haziran ayından itibaren Peker GYO'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Bora Oruç - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1999 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun oldu. Aynı yıl Sermaye Piyasası Kurulu'nda çalışmaya başlayan Bora Oruç, 2014 - 2020 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda halka açık şirketler, sermaye piyasası aracı ihraçları, yatırım kuruluşları, kurumsal yatırımcılar, finansal altyapı kuruluşlarından ve uluslararası finansal kuruluşlarla ilişkilerden sorumlu Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. 2017 - 2020 yıllarında G20 Finansal İstikrar Kurulu (Financial Stability Board) Düzenleyici İşbirliği Daimî Komitesi Üyesi ve 2018 - 2020 yıllarında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapan Bora Oruç, işletme yüksek lisans programını (MBA) Cambridge Üniversitesi'nde 2009 yılında tamamlamıştır. Bora Oruç halen OMG Capital Advisors şirketinde Yönetici Ortak, Foneria Portföy Yönetimi

A.Ş.'de Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir. 2024 yılı Haziran ayından itibaren Peker GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Uğur Boğday- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1997 yılında İstanbul Üniversitesi iktisat bölümünden mezun olan Uğur Boğday, 2001 yılında Yeditepe Üniversitesi işletme yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında Koç Yatırım araştırma departmanında başlamıştır. 2015 yılına kadar Koç Portföy, Yapı kredi Portföy ve Garanti Portföy'de Serbest fonlar, Emeklilik Fonları ve Özel portföy yönetimi bölümlerinde grup müdürü olarak görev almıştır. 2015-2024 yılları arasında Ziraat Portföy ve Ziraat Yatırım genel müdürü olarak çalışan Uğur Boğday, SPK düzey3 ve Türev araçlar lisansına sahiptir. 2024 yılı Haziran ayından itibaren Peker GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Murat Oktay - Genel Müdür

1991 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü'nü bitirmiştir. 1991-2014 yılları arasında çeşitli Özel Sektör Bankalarında Müfettişlik, Fon Yönetimi ve Sermaye Piyasaları Operasyon Yöneticiliği, Şube ve Bölge Müdürlüğü görevlerinde bulunan Sn.Oktay, 2014-2017 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş. Kurumsal ve Ticari Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı ile Halk Leasing Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Devamında 2017-2023 yılları arasında gayrimenkul sektöründe CFO ve GYO Genel Müdürlüğü ile Yatırım Bankacılığı Satış Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. 2023 yılı Ekim ayından itibaren Peker GYO'da Genel Müdür'lük görevini sürdürmektedir. Sn.Oktay iyi derecede İngilizce bilmektedir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Yönetimde Sahibi Personel	Söz Olan	Son Beş Yılda Yönetim Ve Denetim Kurullarında Bulunduğu Veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Hasan Peker		AHA Holding Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker		AHA Investment Ltd.	-	Etmiyor.
Fatih Peker		Canary Venture Ltd.	100.00%	Ediyor.
Fatih Peker		EFM Haycancılık A.Ş.	-	Etmiyor.
Fatih Peker		Goldstein Investment GMBH	100.00%	Ediyor.
Hasan Peker		HP Duren GmbH	-	Etmiyor.
Hasan Peker		Investpek Ltd	-	Etmiyor.
Hasan Peker		PBF Investment Ltd	-	Etmiyor.
Hasan Peker		Peker Brixton Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker		Peker Holding London Ltd	-	Etmiyor.
Hasan Peker		Peker Margete Ltd	100.00%	Etmiyor.
Hasan Peker		Peker Romford Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker		Peker Safa Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker		Peker Skyline Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker		PGMI Finchley Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker		PGMI Great Missenden Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker		PGMI Portslade Ltd.	-	Etmiyor.
Hasan Peker		UK Imperial Investment Ltd	100.00%	Ediyor.

Hasan Peker	Digh Maslak İnşaat Proje Dan. Ltd.Şti.	1.00%	Ediyor.
Hasan Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	50.00%	Etmiyor.
Fatih Peker	DLH Turizm Paz. Ve Tic A.Ş.	0.10%	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	31,26%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Ediyor.
Mehmet Serkan Karabacak	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Alper Saha	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Özgür Ulupınar	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Havacılık A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker Holding A.Ş.	100.00%	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Proje Gel.Ve Dan. Hiz.A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1.00%	Ediyor.
Şükran Altıntaş	Trakya İletim Radyo Ve Tv Yayıncılık A.Ş.	1.00%	Ediyor.
Murat Oktay	Yoktur.	-	-
Recep Yılmaz	Yoktur.	-	-
Hasan Peker	Peker Construction Mühendislik Insaat A.Ş.	100.00%	Ediyor.
Hasan Peker	Gg Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.	-	Etmiyor.
Fatih Peker	Gg Gayrimenkul Geliştirme İnşaat İşletmecilik A.Ş.	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Pek Teknoloji Sanayi Ve Dış Ticaret A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Pek Teknoloji Sanayi Ve Dış Ticaret A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Phs Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Phs Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Yatçılık Ve Turizm Hizmetleri A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Yatçılık Ve Turizm Hizmetleri A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Yatırım Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Yatırım Holding A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Yenilenebilir Enerji Yatırımları A.Ş.	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker Yenilenebilir Enerji Yatırımları A.Ş.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Holding GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Pollux Construction GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Pekfor 95 GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Port GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Navalram GmbH	-	Etmiyor.
Hasan Peker	Peker GYO Global GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Bluestone Investment GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Real Estate GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Marbella Life Style Investment SL	100.00%	Ediyor.
Hasan Peker	Peker GYO Spain S.L.	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Fatih Peker	Peker GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Global GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Nordstern Düsseldorf GmbH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Management GMBH	-	Ediyor.
Hasan Peker	Peker Investment GMBH	-	Ediyor.
M. Arif Ertütüncü	Yoktur.	-	Etmiyor.

Onur Özalp	Yoktur.	-	Etmiyor.
Serkan Karabacak	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor
Soner Kayserilioğlu	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Etmiyor.
Murat Oktay	Yoktur.	-	-
Recep Yılmaz	Yoktur.	-	-

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket ile ilişkili tarafları arasında gerçekleşen işlemler ile Şirket'in ilişkili taraflarından olan alacak ve borçları hakkında detaylı bilgiler 19. bölümde açıklanmaktadır.

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

Yönetim Kurulu üyelerinin görevlerine seçilmelerinde etkili olan anlaşmalar bulunmamaktadır.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirketin üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar ödenen maaşlar ve huzur hakları ile araç kiralama giderlerinden oluşmaktadır. Üst yönetime sağlanan faydaların tutarı aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalara ilişkin giderler (TL)	01.01.2023-31.12.2023
	23.686.695

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 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 495.880 TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 14.06.2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süreyle 2027 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu	
				(TL)	(%)
Hasan Peker	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2,6 Yıl	781.406.457,73	31,26
Fatih Peker	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	3 Yıl / 2,6 Yıl	Yoktur.	
Osman İlker Savuran	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,6 Yıl	Yoktur.	
Bora Oruç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,6 Yıl	Yoktur.	
Uğur Boğday	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2,6 Yıl	Yoktur.	
Murat Oktay	Genel Müdür	Genel Müdür	-	Yoktur.	

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

Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sağlanması amacıyla, Şirket, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin üyeleri, Yönetim Kurulumuz'un 02.08.2024 tarihli kararı ile güncellenmiştir. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilmektedir.

Komitelerin üyeleri ve görev tanımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite

Denetim Komitesi	
Komite Başkanı	Uğur BOĞDAY/ Bağımsız YK Üyesi
Komite Üyesi	Bora ORUÇ/ Bağımsız YK Üyesi

Şirketimizde muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur ve Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulundaki bağımsız üyeler arasından seçilir. Bu üyelerin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir.

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Denetimden sorumlu komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Denetimden sorumlu komitenin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- 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 çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.
- 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.

Ayrıca, Şirket'in paylarının sermaye artışı yoluyla halka arzı halinde ise; söz konusu rapora ek olarak sermaye artışından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirket paylarının

borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artışının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan veya konularla ilgili gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde) bilgi alabileceği gibi, ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Komite Başkanı	Bora ORUÇ/ Bağımsız YK Üyesi
Komite Üyesi	Osman İlker SAVURAN/ YK Üyesi

Risk Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması; bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı veya genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Risk Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmaları ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Risk Komitesi, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir. Risk Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,

Risk Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Risk Komitesi, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Risk Komitesi gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır. Risk Komitesi kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, her iki ayda bir durum değerlendirmesi, tavsiye ve önerilerini içeren bir rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunar. Yönetim kuruluna sunulan söz konusu raporlar bağımsız denetçiye de iletilir. Nihai karar sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi	
Komite Başkanı	Uğur BOĞDAY/ Bağımsız YK Üyesi
Komite Üyesi	Bora ORUÇ/ Bağımsız YK Üyesi
Komite Üyesi	Dilara Kartal/ Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama, dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak. Ayrıca Şirketimizde SPK'nın ilgili Tebliği kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini yerine getirmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az iki yönetim kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde iki üyeden oluşması halinde her ikisi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Komite üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl, en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dahilinde, yürütmeye görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite'de, muhasebe, finans, hukuk, denetim vb. alanlarda uzman kişiler görev alabilir. Komite, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya komite üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Komite, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacak raporlama ve açıklamaları inceleyerek açıklama ve raporlarda yer alan bilgilerin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilen bilgiler çerçevesinde doğruluğunu ve bu bilgilerle tutarlılığını değerlendirmek,
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- Dünyada Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu'na öneride bulunmak.

SPK düzenlemelerinde aday gösterme ve ücret komitesi için öngörülen görevler de Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite'nin bu kapsamdaki görevleri ise aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu yönetim kuruluna yazılı olarak iletmek.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılacak ölçütleri belirlemek.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

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

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesinin ikinci fıkrası ile SPK'nın 25.01.2024 tarihli bülteninde de duyurulduğu üzere Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması kapsamında birinci grupta yer almaktadır. Şirket, Kurul tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan birinci grup şirketlerin uyulması gereken Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sağlamaktadır.

Şirket'in Kurumsal İlkere Uyum Raporları www.kap.org.tr web adresinde ve www.pekergyo.com Şirket web adresinde yayınlanmaktadır. Şirket'in finansan tablo dönemleri itibariyle Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporları'na aşağıda verilen linklerden ulaşılabilir.

Uyum Raporunun İlgili Yılı	Açıklamaya ilişkin URL adresi	Raporun KAP açıklama Tarihi
31.12.2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1291359	27.05.2024
31.12.2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1124265	13.03.2023
31.12.2021	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1010027	11.03.2022

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 şunlardır;

- a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.

- c) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- d) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Birimde çalışan personelin iletişim bilgileri şu şekildedir:

Ad/ Soyad	Unvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon	Faks
Dilara Kartal	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzyey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniöl Sk. No:8 / 2-3 Şişli/İstanbul	yatirimci.iliskileri@pekergyo.com	0 212 444 32 64	0 212 241 00 99

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 finansal tablo dönemleri itibariyle personel sayısı aşağıdaki gibidir.

Personel Sayısı	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	26	17	24	17

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					
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		Son Genel Kurul Toplantısı 27.09.2024		Son Durum 20.01.2025	
Hasan Peker	A	42.166.666,67	6,29	157.377.359,90	6,29
	B	167.198.299,79	24,97	624.029.097,83	24,97
Diğer Halka Açık	B	460.468.780,53	68,74	1.718.593.542,27	68,74
Toplam	A-B	669.833.746,99	100,00%	2.500.000.000	100,00%

Şirket sermayesinde; son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla %5 ve üzeri dolaylı pay sahibi bulunmamaktadır.

18.2. Sermayede ki 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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesine göre; genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Şirket sermayesinde %5'den fazla payı olan gerçek/tüzel kişi ortaklar farklı oy haklarına sahip değildir.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. 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. 157.377.359,90 TL nominal değerli A grubu imtiyazlı payların tamamı Hasan Peker'e aittir.	1	157.377.359,90	6,29
B	Hamiline	Yoktur.	1	2.342.622.640,097	93,71
Toplam				2.500.000.000	100,00

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

Şirketin yönetim hakimiyetine Hasan PEKER sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyetini A Grubu nama yazılı imtiyazlı paylara sahip olmasından almaktadır.

A grubu payların sahip olduğu hak ve imtiyazlar Şirketin Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesinde düzenlendiği üzere; 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.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. Maddesine göre; imtiyazlı paylarının devrinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabi olduğu belirtilmiştir.

Bununla birlikte; Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Önemlilik Arz Eden Kararla" başlıklı 16. Maddesinde yönetim hakimiyetinin kötüye kullanımının önüne geçilmesi yönünde tedbir alınmıştır.

Şirketin yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve ilgili mevzuatlarda yer alan ve esas sözleşmede yer alan hükümler dışında alınmış bir tedbir bulunmamasıyla birlikte; Şirket payları Borsa'da işlem gördüğünden, Şirket'in halka açık şirketlere özgü denetimlere tabi olmasının ve tüm finansal tabloları ile özel durumlarının pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmasında kontrol gücünün kötüye kullanımını engelleyici tedbirler arasında olduğu düşünülmektedir. Yönetim hakimiyeti gücünün kötüye kullanıldığı düşünülmesi durumunda pay sahipleri genel kurul toplantısında çoğunluk sağlayarak kanunların doğurduğu haklarını kullanabilirler.

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

Yoktur.

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

Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan tek gerçek kişi Hasan PEKER'dir.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

19.1.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (TL)	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Kısa Vadeli	160.757.785	148.230.293	-	-
Uzun Vadeli	-	-	848.433.868	404.715.554
Toplam	160.757.785	148.230.293	848.433.868	404.715.554

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Nordstern Dusseldorf GMBH'nin paylarının %9'unun Peker Holding GMBH'a satışından kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar, Şirket'in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarının UK Imperial Investment Limited'a satışına ilişkin doğan alacaktır. İlgili alacak 23 Haziran 2023 tarihinde gerçekleşen Peker GMBH'nin Şirket'e devri sırasında Peker Holding GMBH'a olan ticari borçtan mahsup edilmiştir.

Şirket'in 25 Eylül 2017 tarihinde İngiltere ve Almanya'da faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarını ilişkili taraflara ait olan UK Imperial Investment Limited'e satışına ilişkin doğan alacaktır. Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi

itibarıyla orijinal para birimine göre alacağı 22.525.870 GBP'dir. Uygulanan faiz oranı yıllık IBOR oranının aylık ortalaması alınarak uygulanmaktadır.

19.1.2. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

Şirket'in ilişkili taraflarından diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hasan Peker	3.442.142	-	-	-
Peker Investment GMBH	779.871	-	-	-
Toplam kısa vadeli diğer alacak	4.222.013	-	-	-
Hasan Peker	-	2.996.390	2.861.535	-
Peker Holding GMBH	-	164.064	-	-
Peker Investment GMBH	-	26.928	-	-
Peker Holding A.Ş.	-	-	244.072.339	-
Pollux Construction GMBH	-	-	20.795.641	-
PekFor 95 GMBH	-	-	394.902	-
Toplam uzun vadeli diğer alacak	-	3.187.382	268.124.417	-
Toplam diğer alacak	4.222.013	3.187.382	268.124.417	-

19.1.3. İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

Şirket'in ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Marbella Lifestyle Investment SL ^(*)	353.253.057	271.917.751	211.234.287	-
Pollux Construction GMBH	139.652.954	88.454.425	59.522.348	-
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	492.906.011	360.372.176	270.756.635	-
Marbella Lifestyle Investment SL	-	13.029.560	-	-
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	-	13.029.560	-	-
Toplam peşin ödenmiş giderler	492.906.011	373.401.736	270.756.635	-

(*) 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 dönemleri itibarıyla; Şirket, İspanya Malaga'da 7.100 m2 arsa üzerinde mevcut 16 odalı toplam 1.992 m2 inşaat alanına sahip bir adet villa bulunan gayrimenkulün 8.900.000 avroya alınması ile ilgili ilişkili tarafı Marbella Life Style Investments SL ile gayrimenkul alım sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu anlaşmaya istinaden mevcut villa haricinde kalan arsa alanına 4 adet ilave villa yapımına ilişkin izinler alındıktan sonra tapu devri gerçekleşecektir. İlgili anlaşma kapsamında satıcı tarafa 8.500.000 avro avans ödemesi gerçekleştirilmiştir. (31 Aralık 2022: 6.500.000 avro)

19.1.4. İlişkili taraflara diğer borçlar

Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peker Holding A.Ş.	732.362.370	1.631.630	442.848.039	-
Hasan Peker	-	-	-	-
Peker Investment GMBH	-	-	11.965.160	-
Peker Management GMBH	-	-	215.750	-
Peker GMBH	-	-	-	9.231.669
Toplam kısa vadeli diğer borç	732.362.370	1.631.630	455.028.949	9.231.669
Peker Holding A.Ş.	328.466.521	-	-	-
Peker Holding Ltd.	1.251.340	1.160.344	4.960.615	-

Peker Holding GMBH	-	-	125.349.503	-
Toplam uzun vadeli diğer borç	329.717.861	1.160.344	130.310.118	-
Toplam diğer borç	1.062.080.231	2.791.974	585.339.067	9.231.669

19.1.5. İlişkili taraflara Ticari borçlar

Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peker Management GMBH	1.630.966	960.730	-	59.352
Pollux Construction GMBH	418.781	-	-	-
Peker Holding A.Ş.	21.959	-	-	-
Peker GMBH	-	-	-	89.928
Toplam	2.071.706	960.730	-	149.280

19.1.6. İlişkili taraflarla yapılan alım satım kiralama vb. işlemler

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

- 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirketimiz ilişkili tarafları ile kiralama ve kiraya verme işlemleri yapmıştır. Alınan kira tutarı 804.802,00 TL, ödenen kiralar 965.762,00 TL olmuştur.
- 2023 yılı içinde Şirketimiz ilişkili tarafları ile alış, kiralama, kiraya verme ve finansman işlemleri yapmıştır. Alışların tutarı 5.105,52 TL, kira giderleri 1.592.500,48 TL, kira gelirleri 750.000,00 TL finansman gelirleri 16.000.076,56 TL, finansman giderleri 935.196,62 TL olmuştur.
- 2022 yılı içinde Şirketimiz ilişkili tarafları ile alış, kiralama, kiraya verme ve finansman işlemleri yapmıştır. Alışların tutarı 241.624,22 TL, ödenen kiralar 687.600,00 TL, finansman gelirleri 10.405.358,25 TL, finansman giderleri 7.168,39 TL olmuştur.
- 2021 yılı içinde Şirketimiz ilişkili tarafları ile alış, kiralama, kiraya verme ve finansman işlemleri yapmıştır. Alışların tutarı 89.394,92 TL, ödenen kiralar 687.600 TL, tahsil edilen kiralar 687.600 TL, finansman gelirleri 922.951,25 TL, finansman giderleri 1.197.900,43 TL olmuştur.

19.1.7. Üst Yönetime Sağlanan Faydalara İlişkin Giderler

Dönem	Tutar (TL)
01.01.2024-30.06.2024	11.710.466
01.01.2023-31.12.2023	23.686.695
01.01.2022-31.12.2022	8.189.425
01.01.2021-31.12.2021	2.672.133

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

İhraççının ilişkili taraflardan gelirlerinin İhraççının hasılatı içindeki payı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Dönem	Net Satış Hasılatı (TL)	Satışlar, Kira Gelirleri, Finansman Gelirleri (TL)	Net Satış Hasılatına Oran (%)
01.01.2024-30.06.2024	60.089.154	804.802	1,34
01.01.2023-31.12.2023	896.366.309	16.750.077	1,87
01.01.2022-31.12.2022	310.474.604	10.405.358	3,35
01.01.2021-31.12.2021	62.279.068	1.610.551	2,58

İhraççının ilişkili taraflara olan giderlerinin İhraççının satışların maliyeti içindeki payı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almaktadır.

Dönem	Satışların Maliyeti (-) (TL)	Alımlar, Kira Giderleri, Finansman Giderleri (TL)	Satışların Maliyetine Oran (%)
01.01.2024-30.06.2024	31.830	965.762	-
01.01.2023-31.12.2023	964.142.008	2.532.802	0,26
01.01.2022-31.12.2022	498.259.024	936.393	0,19
01.01.2021-31.12.2021	30.178.612	1.974.895	6,54

20. DİĞER BİLGİLER

20.01. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 2.500.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 TL nominal değerde 157.377.359,903 adet A grubu nama yazılı ve 2.342.622.640,097 adet B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

20.02. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 15.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

20.03. 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

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle, MKK'nın www.vap.org.tr/fiili-dolasim-raporu adresinden alınan dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayıları aşağıda gösterilmektedir.

Fiili Dolaşımdaki Paylar	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Dönem Başı	365.387.351	408.568.238	408.568.744	193.548.342
Dönem Sonu	1.715.344.888	365.387.351	408.568.238	408.568,744
Dönem Sonu İtibariyle Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%68,61	%54,54	%60,99	%60,99

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin tamamı nakden ödenmiş olup, aynı olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

20.06. 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.

20.07. 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

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibariyle gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Açıklama	Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Pay Grubu	Artırım Öncesi Sermaye Tutarı (TL)	Artırım Sonrası Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılama Şekli
Sermaye ¹ Artırımı	11.08.2021	11.08.2021	A-B	253.000.000	669.833.746,99	Sermaye artışı yoluyla nakit olarak (bedelli)
Sermaye ² Artırımı	17.12.2024	17.12.2024	A-B	669.833.746,99	2.500.000.000	İç kaynaklar (bedelsiz)

¹ Artırılan 416.833.746,99 TL sermaye Abdullah Bayramoğlu'nun 26.07.2021 tarih ve SMMM-24938/2021-11 nolu SMMM raporu uyarınca bedelli sermaye artışı yoluyla nakit olarak sermayeye ilavesi yoluyla,

² Artırılan 1.830.166.523,01 TL sermaye Abdullah Bayramoğlu'nun 16.09.2024 tarih ve SMMM-24938/2024-22 nolu SMMM raporu uyarınca geçmiş yıl karlarının ve sermaye düzeltmesi olumlu farklarının sermayeye ilavesi yoluyla karşılanmıştır.

20.08. 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.

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

İhraççının B grubu hamiline yazılı payları, 21.02.2018 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecek olup, B grubu hamiline yazılı paylar ise Borsa'da işlem görecektir.

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 Şirket internet adresinden (www.pekergyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir.

- Şirketin amaç ve konusu, Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 4. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin sermaye yapısına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin yönetim kuruluna ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14., "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddelerinde yer almaktadır.

- Şirketin genel kurula ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 22. "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23., "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24., "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25., "Temsilci Tayini" başlıklı 26. ve "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. "Temsilci Tayini" başlıklı maddelerinde yer almaktadır.
- Şirketin karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi'nde genel kurulun çalışma esasları ve usulleri; Kanun, ilgili mevzuat ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde belirlenmektedir. İç yönerge, Şirketin tüm olağan ve olağanüstü genel kurullarını kapsamakta olup, toplantılara elektronik ortamda katılım İç Yönerge'nin 15. maddesinde yer almaktadır.
- Genel kurul toplantısında TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda katılım imkânı tanındığı durumda yönetim kurulunca ve toplantı başkanlığınca yerine getirilecek işlemler TTK'nın 1527'nci maddesi ve ilgili mevzuatlar dikkate alınarak ifa edilir.

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

Şirketin amaç ve faaliyetleri Esas Sözleşme'nin "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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca;

"Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, 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.

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.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca;

"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.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "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 Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca;

"Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

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

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin; " Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. Maddesi, "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. Maddesi ve " Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. Maddesi uyarınca;

"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 çağırılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesi uyarınca; nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirketin faaliyetlerini yürütebilmesi amacıyla akdetmiş olduğu önemli sözleşme bilgileri;

28.12.2023 tarihinde;

Almanya'da kurulu, 8.025.000 Euro sermayeli ve paylarının %100'ü şirketimize ait Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %40'ına tekabül eden 3.210.000 adetinin toplam 20.000.000 Euro bedel ile EnFa Investment GMBH (%20) ve Bayburt Investment GMBH (%20) şirketlerine satılmasına karar verilmiştir. İş bu satış işlemi kapsamında 8.200.000 Euro tahsil edilmiş olup, kalan bakiye , 11.800.000 Euro'dur.

29.12.2023 tarihinde;

Almanya'da kurulu, 8.025.000 Euro sermayeli ve paylarının %60'ı şirketimize ait Nordstern Düsseldorf GmbH unvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %9'una tekabül eden 722.250 adeti toplam 4.500.000 Euro bedel ile Peker Holding GMBH şirketine satılmıştır.

11.06.2024 tarihinde;

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkez Efendi Mahallesi, 3326 ada, 11 parselini teşkil eden taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan Tenet Topkapı Prime Projesi'nde yer alan ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 06 Haziran 2024 tarihli raporu ile KDV hariç 792.200.000 TL olarak değer takdir edilen 73 adet bağımsız bölümün tamamlanmış "anahtar teslimi" olarak KDV hariç 832.134.745 TL'ye satın alınmasına ilişkin olarak Tenet İnşaat ve Sanayi Ticaret A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirketin Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 30.06.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına Şirket'in

kurumsal internet adresinden (www.pekergyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşabilirsiniz. Bağımsız Denetim Raporlarının KAP'ta açıklandığı tarihler aşağıda belirtilmiştir.

Dönem	Açıklama	İlan Tarihi (KAP)
01.01.2021- 31.12.2021	Finansal tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	11 Mart 2022
01.01.2022- 31.12.2022	Finansal tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	13 Mart 2023
01.01.2023- 31.12.2023	Finansal tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	14 Mayıs 2024
01.01.2024- 30.06.2024	Finansal tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	28 Ağustos 2024

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

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi / Sorumlu Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
01.01.2021- 31.12.2021	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Cem UÇARLAR- Sorumlu Ortak, Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye
01.01.2022- 31.12.2022				
01.01.2023- 31.12.2023				
01.01.2024- 30.06.2024	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Muhammet Yaşarbaş- Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Kısıklı Mahallesi, Bosna Bulvarı No:31/2 Üsküdar/İstanbul- Türkiye

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

Yoktur.

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 itibariyle kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. Maddesi ve " Karın Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. Maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:

“Şirket’in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5’i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar 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

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5’i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK’nın 519’uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

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

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

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

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
1.Mark Metin Frayman 2.Peker GYO	İsrael Avraham Bildirici	İstanbul Anadolu 13. Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/1207	Sultan Makamı Konutları C32 blok 2 nolu bağımsız bölümün paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Anlaşma ile davadan vaz geçildi. Karar Kesinleşti.

Peker GYO	1.Savaş Tatar 2.Aşrom Ltd Şti. 3.Günay Parlak 4.Celal Hacıyüp-oğlu	İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2014/515 Esas	Çamlıca Arası'na davalıların el atmasının önlenmesi ve ecri misil	Yoktur.	Davacı lehine karara bağlanmış ve kesinleşmiştir. Sadece ecri misil tutarı yönünden de Yargıtay onayı ile kesinleşmiştir.
Peker GYO	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 10. Vergi Mahkemesi 2020/1752 e.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 11. Vergi Mahkemesi 2023/236 E	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 6. Vergi Mahkemesi 2023/541 E	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 6. Vergi Mahkemesi 2023/542 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 3. Vergi Mahkemesi 2023/500 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 3. Vergi Mahkemesi 2023/501 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/714 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/715 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.

Yatırım Ortaklığı AŞ		Mahkemesi 2023/716 E.			
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/718 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi 2023/719 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1087 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1088 E	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1089 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1090 E	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gelir İdaresi Başkanlığı	İstanbul 12. Vergi Mahkemesi 2023/1091 E.	Haksız tahsil edilen tapu harçlarının iadesi talebidir	Yoktur.	Dava lehe sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Vakıflar Genel Müdürlüğü	İstanbul Anadolu 31 Asliye Hukuk Mahkemesi 2020/288 E.	Sebepsiz ödenmek zorunda kalınan 743.114,00 TL'nin istirdadı davası davası	Yoktur.	Dava derdesttir. 18.03.2025 yeni duruşma günü.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelenen Aşama
--------------	--------------	----------------------	--------	-------------	---------------

1.Delta Proje İnş. Tur. San ve Tic. A.Ş. 2.Çağdaş Yapı İnş. Tur. San. Tic. A.Ş. 3.Emiroğlu İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.	1.Peker GYO 2.Şua Bildirici	İstanbul Anadolu 5. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/1115	Sultan Makamı Konutları A21 blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Davanın Feragat nedeniyle reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.
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 E	Sultan Makamı Konutları C5 blok 2 nolu ve C33 blok 3 nolu bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet ortaklığının giderilmesi	Yoktur.	Davanın Feragat Nedeniyle Reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.
Klintek İnşaat ve Enerji San. Tic. A.Ş.	1.İlhan Demirel 2.Fatih Gedikli 3.Timur Gayrimenkul	Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2019/472 E.	Ataköy NEF 22'de yer alan Podyum M222 nolu bağımsız bölümün Peker GYO adına tescilinin iptali ile davacı adına tescili, bu mümkün olmazsa ev ve araçlarının iadesi veya rayiç bedellerinin davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili, 670.000 USD çek bedelinin davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsili	Yoktur.	Davacı kendisine tapu devrinin yapıldığını, bu yönden davanın konusuz kaldığını, Ancak geç teslimden kaynaklı kira alacağı taleplerinin olduğunu, bu talep yönünden davaya devam ettiğini beyan etmiştir. Kira bedeli alacağı yönünden dava devam etmektedir.
Çınar Denizcilik Ltd.Şti.	1.Peker GYO 2.Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ.	Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2021/111 E:	Peker GYO AŞ adına kayıtlı olan İstanbul Bakırköy Kartaltepe Mah.62 Ada 52 pafta 116 parselde kayıtlı C	Yoktur.	Dava derdest, duruşma günü 22.01.2025

	3.MGS Gayrimenkul AŞ 4.Yılsan Yatırım Holding AŞ.		Blok 2. Bodrum Kat 3 ve 4 nolu, D Blok 2. Bodrum kat 4 nolu, E blok 2. Bodrum kat 3 ve 5 nolu bağımsız bölümlerin tapu iptal ve tescili		
--	--	--	--	--	--

Son 12 ay içinde, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde, Şirketin faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır. Şirketin bağlı ortaklıkları, faaliyetlerin olağan akışı çerçevesinde zaman zaman iş ve ticaret hukukuna ilişkin davalara taraf olmaktadır. Faaliyetlerin olağan akışı kapsamında Şirketin bağlı ortaklıklarının yasal takiplere ve taleplere maruz kalabilmesi söz konusu olabilmekte ve bu gibi talepler ve iddialar finansal ve idari kaynakların kullanılmasına yol açabilmektedir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem 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	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	6,29
B	Hamiline	Yoktur	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71
TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100

Şirket'in 2.500.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi 2.500.000.000 TL tutarında bedelli olarak artırılmak suretiyle 5.000.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 1,00 TL tutarındaki 157.377.359,90 adet (*) ISIN Kodlu A grubu ve 2.342.622.640,09 adet B grubu (*) ISIN Kodlu olmak üzere toplam 2.500.000.000 adet sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklar %100 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

İhraççının payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

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

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Mad de 507):

Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı 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 ncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

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

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

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTKn md. 434):

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

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

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

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

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

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

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

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

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

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

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md. 438):

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

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları

Şirket Yönetim Kurulu 16.01.2025 tarihinde gerçekleştirmiş olduğu toplantıda;

- 1) Şirket'in 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 2.500.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL tutarında artırılarak 5.000.000.000 TL'ye çıkartılmasına,
- 2) Artırılacak 2.500.000.000 TL'lik sermayeyi temsil edecek payların beheri 1,00 TL nominal değerli 157.377.360 TL'lik kısmının A grubu ve nama yazılı, 2.342.622.640 TL'lik kısmının B grubu ve hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine,
- 3) Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu pay sahiplerine (A) grubu, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu pay verilmesine,
- 4) Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının, nominal değeri olan 1,00 TL karşılığında kullanılmasına,
- 5) Sermaye artırımında ihraç edilecek A grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, B grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,
- 6) Yapılacak olan sermaye artışında yeni pay alma hakkı süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen ilk işgünü akşamı sona ermesine,
- 7) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan payların (B) grubu olarak, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada oluşan fiyattan satılmasına, satılmayan payların iptaline,
- 8) Sermaye artırımı işlemi için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili sair tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına,
- 9) Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.'nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,

oybirliği ile karar vermiştir.

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1.1. 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 kurum bulunmamaktadır.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri

Halka arz edilen payların nominal değeri 2.500.000.000 TL olup, mevcut payların %100'ü kadardır. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

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	157.377.359,90	100	1	157.377.359,90	6,29
B	Hamiline	Yoktur	2.342.622.640,09	100	1	2.342.622.640,09	93,71
TOPLAM			2.500.000.000	100		2.500.000.000	100

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 kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuoyuna duyurulacaktır.

Şirket'in ortaklarının, Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden 15 gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır. (Yeni Pay Alma Hakkı). Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen işgünü akşamı sona erecektir.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını Borsa İstanbul Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nda satmaları mümkün bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satışında SPK'nun II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde düzenlenen "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak olup, payşlar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır.

Paylar yeni pay alma haklarının kullanımında 1,00 TL nominal değerli 1 adet pay için 1,00 TL nominal değer üzerinden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise 1,00 TL nominal değerli 1 payın fiyatının 1,00 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satılacaktır.

Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurunda belirtilecektir.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu ortaklığın internet sitesinde, KAP'ta ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. internet sitesinde ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1,00 TL/1 Lot olup Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan kısım ise SPK'nın II – 5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi ile nominal değerden aşağı olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesi www.borsaistanbul.com "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dır.

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

Pay bedelleri Türkiye Halk Bankası A.Ş.- 0611 Nolu Güneşli Ticari Şube'sinde Şirket adına açtırılan TR500001200961100080100013 İBAN no'lu özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemini yürüten Borsa üyesi A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası T + 2 gün sonra Takasbank/MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa İstanbul (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri A1 Capital tarafından yapılacaktır:

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul
Telefon	0212 371 18 00
Fax	0212 371 18 00
İnternet Adresi	www.a1capital.com.tr

ç) Payların dağıtım zamanı ve yeri

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

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

Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce İhraççının acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarması, izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya ihraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları 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 içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.

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

Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

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

Ortaklar, İhraççıda sahip oldukları paylarının %100'ü oranında bedelli pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında yatırımcıların satın alması için bir sınırlama bulunmamaktadır.

Borsa'da asgari işlem tutarı 1 lot (1 adet pay) ve katları şeklinde gerçekleşmekte olup talep edilebilecek miktar 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

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

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

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

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanımı yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinde kayden teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

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

24.1.10. Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

- a) **Yeni pay alma haklarının kısıtlama kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi**

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

- ç) **Yeni pay alma hakları kullanım tarihleri satış fiyatı**

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

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

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

Yeni pay alma oranı % 100'dür.

- e) **Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi**

Pay bedelleri Türkiye Halk Bankası A.Ş.- 0611 Nolu Güneşli Ticari Şube'sinde Şirket adına açtırılan TR500001200961100080100013 İBAN no'lu özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaktırlar.

f) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri

- i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,
 - a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
 - b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaktırlar.
- ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.
- iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

g) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da İşlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapma üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için, Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurullarla İşlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'ı açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. İş günüdür.

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

Yoktur.

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:

Adı Soyadı	Şirket	Görevi
Hasan PEKER	Peker GYO	Yönetim Kurulu Başkanı
Fatih PEKER	Peker GYO	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Osman İlker SAVURAN	Peker GYO	Yönetim Kurulu Üyesi
Bora ORUÇ	Peker GYO	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur BOĞDAY	Peker GYO	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Murat OKTAY	Peker GYO	Genel Müdür
Recep YILMAZ	Peker GYO	Genel Müdür Yardımcısı
Şükran ALTINTAŞ	-	Hukuk Müşaviri
Korkmaz KAYA	Peker GYO	Finans Direktörü

Dilara KARTAL	Peker GYO	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Ahmet Kağan	Peker GYO	Muhasebe ve Vergi Müdürü
Yiğit Suner	Peker GYO	Mali ve İdari İşler Müdürü
Mehmet Göğüs	Peker GYO	Muhasebe Uzmanı
Gökmen Arslan	Peker GYO	Muhasebe Uzmanı
Gökçe Naz Doğan	Tempus SMMM Ltd. Şti	Danışman
Deniz Fatih Üstündağ	Tempus SMMM Ltd. Şti	Danışman
Cem Uçarlar	Güney Bağımsız Denetim Ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Denetçi
Muhammet Yaşarbaş	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Denetçi
Tayyip Yanıkova	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Denetçi

24.2. Dağıtım ve tahsis planı

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

Yoktur.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

Bir payın nominal değeri 1,00 TL’dir. Yeni pay alma haklarının kullanımı 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 Adet) pay için 1,00 TL’den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirmelerine tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

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

Bir payın nominal değeri 1,00 TL’dir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 Adet) pay için 1,00 TL’den kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satılacaktır. Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasının ve halka arzın, SPK’nın gerekli onaylarının alınmasını takiben yapılması planlanmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, tasarruf sahiplerine satış süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahipleri için satış süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççının (www.pekergyo.com), KAP (www.kap.org.tr) ve yetkili kuruluşun (www.a1capital.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

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

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık yüklenimi ve halka arza aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul
Telefon	0212 371 18 00
Fax	0212 371 18 00
İnternet Adresi	www.a1capital.com.tr

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

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti’nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	2.500.000.000	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirketi ve A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 20.01.2025 tarihli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme, “En iyi gayret aracılığı” yöntemi ile rüçhan hakkı kullanımından kalan payların satışını kapsamaktadır. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca

kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa’da satışı A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından yapılacaktır.

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

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye 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.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Şirket payları Borsa’da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (B grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilerek Borsa’da işlem görmeye başlayacaktır.

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

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), Borsa İstanbul’da Yıldız Pazar’da “PEKGY” koduyla işlem görmektedir.

BİST’te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek B grubu hamiline yazılı paylar Borsa’da işlem görecektir.

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

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

- İhraççı tarafından verilen taahhüt:** Yoktur.
- Ortaklar tarafından verilen taahhütler:** Yoktur.
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:** Yoktur.
- Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:** Yoktur.
- Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:** 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

Şirket'in 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı bedelli olmak üzere toplamda 2.500.000.000 TL tutarında artırılarak 5.000.000.000 TL olacaktır.

Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraçtan elde edilecek olan 2.500.000.000 TL sermaye artırımını gelirinden 8.331.250 TL (beklenen masraflar) düşüldükten sonra 2.491.668.750 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Halka arz maliyetlerine ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sermaye Artırım Maliyetleri	Tutar (TL)
Kurul Ücreti (İhraç Edilecek Payların Nominal Değeri Üzerinden %0,2)	5.000.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	787.500
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	1.000.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	1.312.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	131.250
Diğer Giderler	100.000
Genel Toplam	8.331.250
Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı	2.500.000.000
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0033

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 2.500.000.000-TL'den 2.500.000.000-TL'lik artış ile 5.000.000.000-TL'ye nakden artırılmasındaki amaç; Şirketimizin sermaye yapısının güçlendirilmesi ve borçluluğunun azaltılarak daha sağlıklı bir finansal bünyeye kavuşturulmasıdır.

Şirket sermayesinin artırılması ile sağlanacak nakit fonun tamamı Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarımızın mevcut finansal borçlarının ödenmesi ile operasyonel giderlerin karşılanması için kullanılacaktır.

28.SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi % -9,05 olacaktır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000
İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250
Halka Arz Hasılatı		2.500.000.000
Net Hasılat		2.491.668.750
Özkaynak (30.06.2024)	3.042.657.873	5.534.326.623

Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000
Pay Başına Defter Değeri	1,2171	1,1069
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,1102
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-9,05%

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

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların Borsa'da satılması durumunda ise;17.01.2025 arihli kapanış fiyatı esas alınarak, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisi yüzdesi 1,22% olacak olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli payın sulanma etkisinin yüzdesi %-1,45 olarak hesaplanmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,25
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		2.500.000.000
İhraca İlişkin Maliyet		8.331.250
Halka Arz Hasılatı		3.125.000.000
Net Hasılat		3.116.668.750
Özkaynak (30.06.2024)	3.042.657.873	6.159.326.623
Çıkarılmış Sermaye	2.500.000.000	5.000.000.000
Pay Başına Defter Değeri	1,2171	1,2319
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,0148
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		1,22%
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,0181
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-1,45%

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

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

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

Şirketin 30.06.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 4 nolu bölümde yer almaktadır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

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

30.1. Genel Bakış

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 buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

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

Gerçek kişilerin 2024 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 (%)
110.000 TL’ye kadar	15
230.000 TL’nin 110.000 TL’si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL’nin 230.000 TL’si için 40.500 TL, (ücret gelirlerinde 870.000 TL’nin 230.000 TL’si için 40.500 TL), fazlası	27
3.000.000 TL’nin 580.000 TL’si için 135.000 TL, (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL’nin 870.000 TL’si için 213.300 TL), fazlası	35
3.000.000 TL’den fazlasının 3.000.000 TL’si için 982.000 TL, ücret gelirlerinde 3.000.000 TL’den fazlasının 3.000.000 TL’si için 958.800 TL), fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“**KVK**”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2024 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20’sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların

kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

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

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

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

30.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere 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 31.12.2025 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) (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 T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

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

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

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

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST’te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. 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) SPK’n’a göre SPK’ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15;

(iii) 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 SPK’n’a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı’nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %10 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 çıkarı metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

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

- (i) sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) değişken getirili menkul kıymetler;

- (iii) diğ er sermaye piyasası araçları ve
(iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

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

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğ an zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değ ere endekli menkul kıymet veya diğ er sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğ er sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

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

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

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğ er gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağ lanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

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

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değ işiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ÷lke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte

vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için,

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

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

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

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

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

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve 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 isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 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 ziyayı 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 satımı 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. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. 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 geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

30.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

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

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

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

30.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

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

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

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

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

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

30.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

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

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

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

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 kar paylarının ve kar payı avantajlarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikte, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri 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 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 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 Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la 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 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. 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; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

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

30.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) 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.

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

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

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağılı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

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 Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%10) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

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

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

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

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

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

33. EKLER

EK-1: Sermaye Artırımı Yönetim Kurulu Kararı

EK-2 : Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Karar ve Fon Kullanım Raporu